



Bestemmingsplan 'Kern Lewedorp 2009'



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 16 juli 2009

, 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



gemeente
titel

Borsele
Bestemmingsplan 'Kern Lewedorp 2009'

projectnummer
datum

BS4411
3 april 2009

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

16 februari 2009
3 april 2009
16 juli 2009



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Lewedorp 2009' in de gemeente Borsele

INHOUD

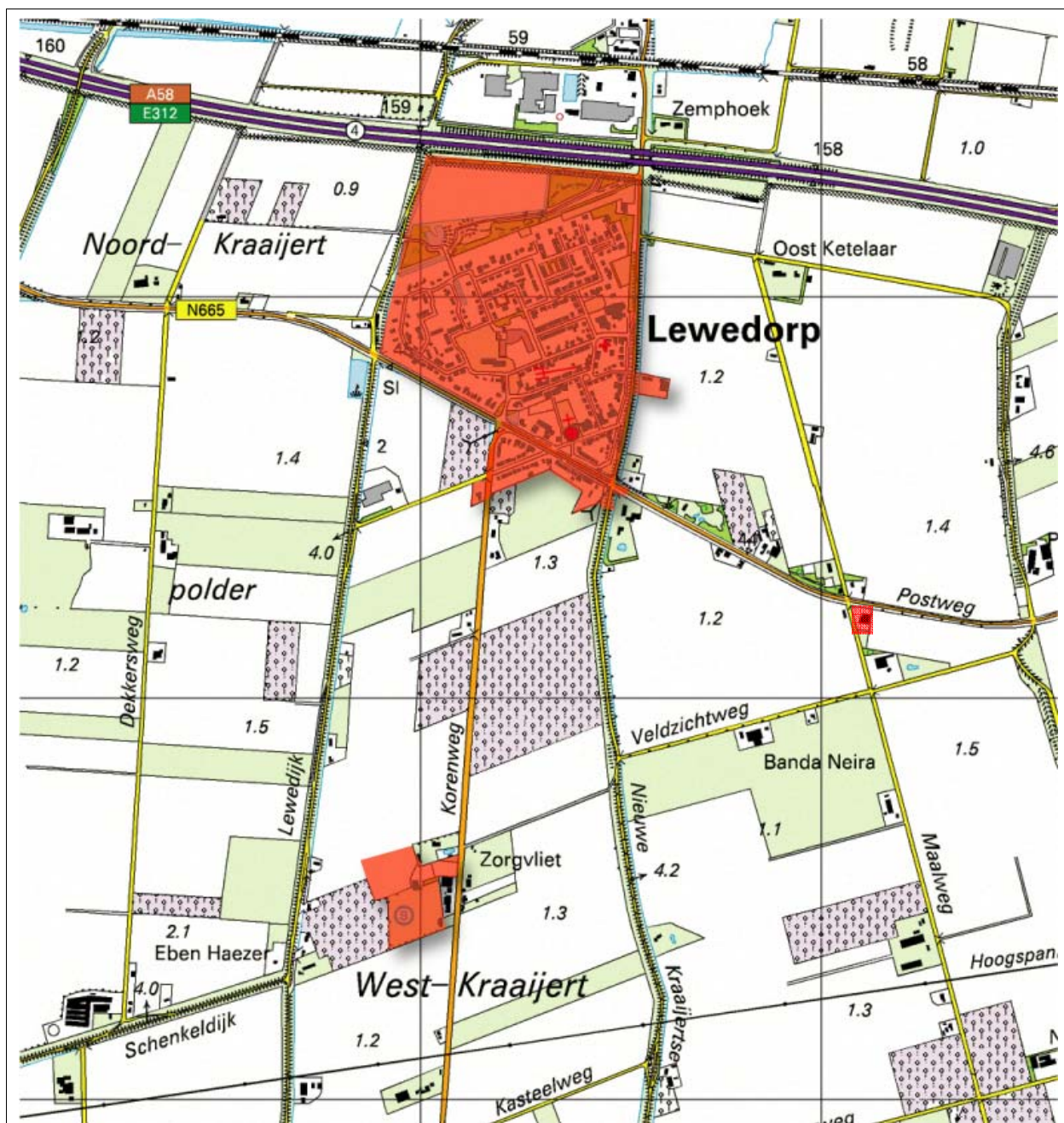
1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	6
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	9
2.4	Toetsing beleidskaders	16
2.5	Conclusies	18
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	19
3.1	Historie	19
3.2	Functionele opbouw van het gebied	21
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	23
3.4	Kwaliteiten	26
4	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	29
4.1	Deelgebieden	29
4.2	Streefbeelden	31
4.3	Beeldkwaliteit	31
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	33
5.1	Geluidhinder	33
5.2	Bodemverontreiniging	34
5.3	Flora en fauna	34
5.4	Archeologie	34
5.5	Water	36
5.6	Milieuhinder	40
5.7	Bufferzone	41
5.8	Externe veiligheid	42
5.9	Overige kabels en leidingen	43
5.10	Luchtkwaliteit	44
6	JURIDISCHE VORMGEVING	45
6.1	Planvorm	45
6.2	Toelichting op de bestemmingen	45
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	53
8.1	Maatschappelijke toetsing	53
8.2	Overleg	53

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

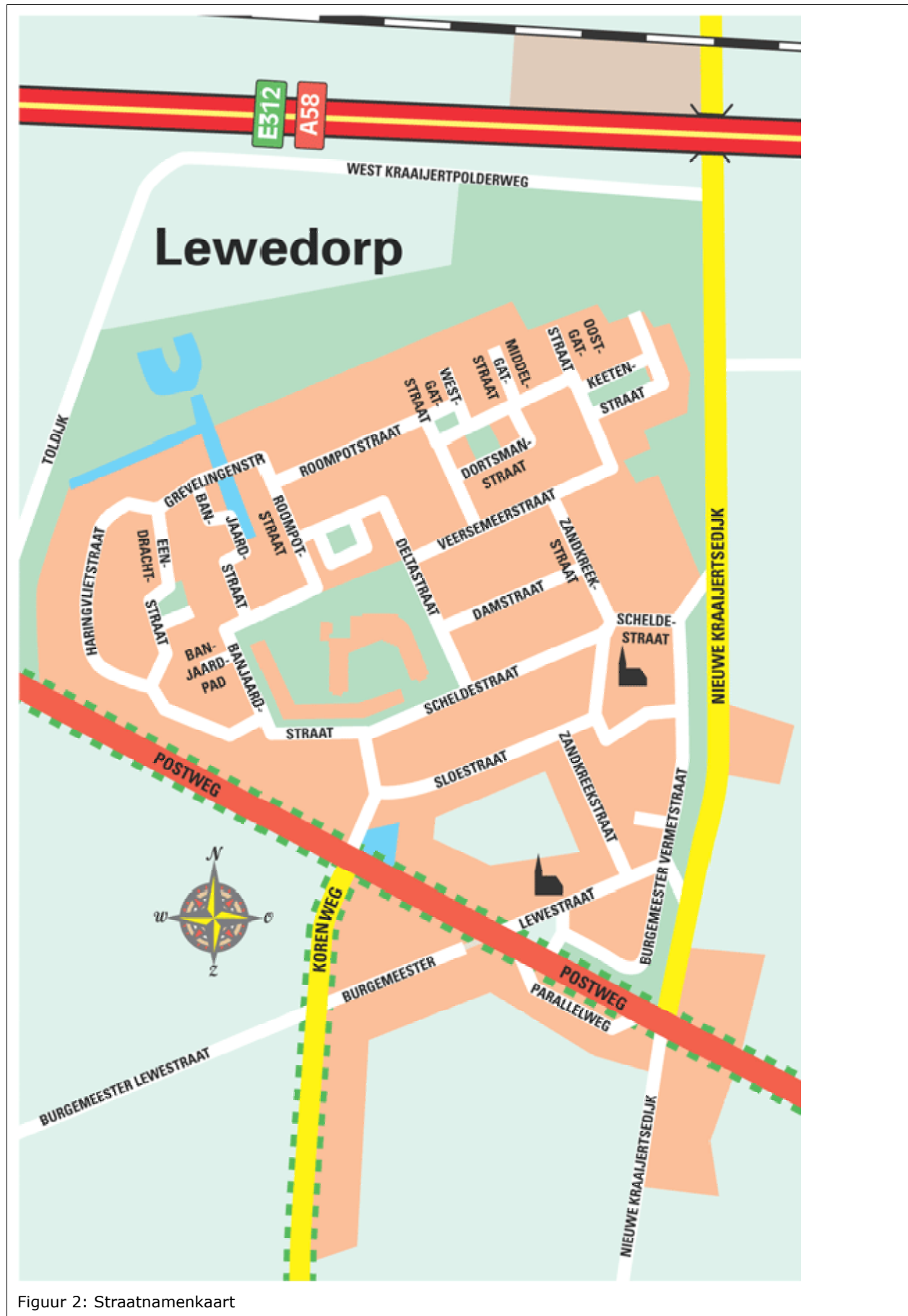
55

BIJLAGEN:

1. Inspraakreacties
2. Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding opstellen plan

De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Het plan moet eens in de 10 jaar worden opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente. Aan de verplichting om ieder bestemmingsplan na 10 jaar te herzien, is een financiële prikkel gekoppeld. Op ingediende bouwaanvragen die gebaseerd zijn op een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar, kunnen geen leges meer geheven worden door de gemeente. Voor gebieden met een lage dynamiek, waar in de toekomst niet of nauwelijks wijzigingen te verwachten zijn, kan de gemeente een beheersverordening vaststellen in plaats van een bestemmingsplan. Hiervoor is in het onderhavige plangebied niet gekozen, gelet op de mogelijke inbreidings- en herstructureringslocaties. Ook een beheersverordening dient iedere 10 jaar te worden herzien.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Lewedorp. In figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven. Het voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee de ruimtelijke en leefkwaliteit van Lewedorp te behouden.

Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. De bestemmingsplannen:

Kern Lewedorp	vastgesteld	04-02-1986	goedgekeurd	12-08-1986
Buitengebied	vastgesteld	09-06-1980	goedgekeurd	27-10-1981
Lewedorp West I	vastgesteld	11-01-1983	goedgekeurd	06-03-1984
Sportterrein Lewedorp	vastgesteld	03-05-1983	goedgekeurd	31-01-1984
Landelijk gebied	vastgesteld	05-02-1998	goedgekeurd	22-09-1998
Lewedorp, gedeelte bedrijfsterrein Maalweg	vastgesteld	21-02-1978	goedgekeurd	21-10-1978

worden middels het voorliggende plan herzien. Daarmee worden ook de bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van deze plannen in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd én worden nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.

1.2 Opzet

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Lewedorp gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren, en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 BELEIDSKADERS

Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor Lewedorp wordt opgesteld, en in het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient aan te sluiten op het bestaande beeld. In het hierna volgende wordt kort ingegaan op de voor het onderhavige plangebied relevante beleidskader.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende 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.

2.2 Provinciaal beleid

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

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

- 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.

Lewedorp is aangeduid als een woonkern. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. Naast de stedelijke ontwikkelingszone Goes, die een taakstelling heeft voor de realisering van een meer grootschalig bovenregionaal woningaanbod, worden in de regio drie andere ontwikkelingszones onderscheiden die op meer beperkte schaal invulling kunnen geven aan de (boven)regionale woningvraag. Eén daarvan is de Sloerandzone, waaronder Lewedorp valt. Iedere ontwikkelingszone kent een eigen accent. De Sloerandzone biedt de ontwikkeling van een stabiele (landschappelijke) buffer. Het Sloerandzonebeleid uit 1994 is nog steeds onverkort geldend.

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

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

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

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.

Lewedorp is gelegen in de Sloerandzone. Als antwoord op, én inspeliend op, de aanwezige druk en dynamiek wordt voor de Sloerandzone een ontwikkeling als een stabiele (landschappelijke) buffer tussen het Sloegebied enerzijds en met name het waardevolle cultuurlandschap anderzijds voorgestaan. De drager van deze buffer kan worden gevormd door een ecologische verbindingszone die loopt vanaf de Schenge tot aan de Westerschelde. Naast een betekenis voor flora en fauna kan deze verbinding eventueel ook worden aangewend voor recreatief medegebruik.

Borsatlas (2003)

In 2003 heeft de gemeente Borsele, onder de naam Borsatlas, een ruimtelijk strategische visie ontwikkeld. Deze visie 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 moet de visie een debat over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente in breed verband opstarten en structureren, een debat tussen het ambtelijk apparaat, gemeentebestuur (college en raad) en inwoners c.q. belanghebbenden. De visie is onderverdeeld in thema's en deelgebieden.

Voor Lewedorp is vooral de ruimtelijke beleidskoers voor het beleidsthema wonen /voorzieningen in het deelgebied woonkernen relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- kwalitatieve doelstelling is gericht op behoud en versterken ruimtelijke en sociale-maatschappelijke structuur door middel van herstructurering, inbreiding en omvorming van woningen voor levensloopbestendig wonen;
- inbreiding mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke beleving;
- voorkomen uitbreiding aantal 'tweede woningen' in verband met de leefbaarheid in de kleine kernen.

Verkeersveiligheid in Borsele (1995)

Klachten van bewoners over verkeersonveilige situaties vormden in het verleden dikwijls de aanleiding voor de gemeente om ter plaatse maatregelen te treffen. De gemeente vindt het echter ongewenst om verkeersmaatregelen uit te voeren welke ad hoc tot stand komen. In het kader van verbetering van de verkeersveiligheid binnen elke kern van de gemeente Borsele is een plan opgesteld om het verkeersveiligheidsbeleid structureel vorm te geven.

In het plan 'Verkeersveiligheid in Borsele, duurzame veiligheid door categorietoekenning binnen de bebouwde kom' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 december 1995) worden binnen de dorpskernen drie wegtypen onderscheiden: de verzamelstraat waar een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt, de verzamelstraat waar de snelheidslimiet 30 km/uur bedraagt en de verblijfsstraat waar de maximum snelheid eveneens 30 km/uur zal zijn.

De gehele bebouwde kom van Lewedorp is aangewezen als een 30 km-zone. De Postweg vormt hier een uitzondering op met een zone van 50 km/uur.

Groenstructuurplan Lewedorp (1998)

De centrale doelstelling van het groenstructuurplan voor Lewedorp is een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een structurele verbetering van het openbaar groen. Om deze doelstelling te bereiken wordt in het plan een hoofdgroenstructuur onderscheiden. Hiermee worden belangrijkste en beeldbepalende elementen van het openbaar groen voor Lewedorp aangeduid. De hoofdgroenstructuur bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren van de 1^e orde (de zogenaamde basislijnen), grote groeneenheden en doorgaande beplantingsstructuren van de 2^e orde. In het navolgende wordt ingegaan op de hoofdgroenstructuur in zoverre zij deel uitmaakt van het plangebied.

Grote groeneenheden (elementen) die een betekenis hebben voor het gehele dorp zijn, de dijken, de doorgaande wegbermen, het sportterrein, de speelterreinen en de vate. Het is van belang dat deze structuren en elementen als eenheid herkenbaar zijn. De doorgaande beplantingstructuren van de eerste orde in Lewedorp is de Postweg. De doorgaande beplantingstructuur van de tweede orde betreft de Scheldestraat, de Burgemeester Lewestraat en de Korenweg. Deze basislijnen zijn van belang vanwege de verkeersfunctie, de historische waarde en de 'verankering' van het dorp in het omliggende landschap.

In Lewedorp kan in de groenzonering een onderverdeling worden gemaakt. Het centrumgebied wordt gevormd door het noordelijke deel van de Burgemeester Lewestraat het plein hieraan grenzen en het terrein van het dorps huis. In de Burgemeester Lewestraat zijn de meeste winkel- en horeca voorzieningen gevestigd. Onder de natuur- en landschapszone vallen in Lewedorp de beplantingen en bermen langs de dijken en wegen buiten de bebouwde kom en de beplanting rond de sportvelden. Het groenbeheer in deze zone is gericht op een natuurvriendelijk beheer. De overige delen van Lewedorp zijn te rangschikken in de woon/werkzone. In deze delen van het dorp is de doelstelling: een kwalitatieve verbetering van de inrichting.

Woonvisie Borsele met planningslijst woningbouw 2008-2018

In de Woonvisie Borsele (2005) is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. Het doel van het woonbeleid is de zorg voor goede woningen in een aantrekkelijke omgeving. In de visie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen;
- Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- De gemeente heeft beleid ontwikkeld om de Integrale Woningkwaliteit te versterken, waarbij energiezuinigheid, veiligheid, comfort, toegankelijkheid en levensloopbestendig bouwen centraal staan. Integrale woningkwaliteit (IWK), vastgelegd in de gemeentelijke notitie 'Kwaliteit voor nu en later', wordt gestimuleerd. Daarbij wordt gestreefd naar Boven De Norm (iets meer dan het Bouwbesluit voorschrijft). Bij de uitbreiding van het aantal woningen zal het kwaliteitsaspect een belangrijke rol spelen. Het beleid is erop gericht de bestaande woningkwaliteit te verbeteren. Kwaliteit

wordt dan niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning zelf, maar met name door de kwaliteit van de woonomgeving, van het dorp of buurt waar de woning staat. De kwaliteit van de totale woningvoorraad wordt dan ook bepaald door de diversiteit van woningen;

- De uitbreiding van de woningvoorraad richt zich op de natuurlijke groei van de kern, waarbij het aanbod afgestemd wordt op de in de kern aanwezige bevolkingssamenstelling en het inkomensniveau.

Lokale nota wonen, zorg en welzijn (april 2004)

Uitgangspunt voor de bouw van de zorgwoningen en seniorenwoningen is de gemeentelijke Nota wonen, zorg en welzijn van de gemeente Borsele, dat vastgesteld is door de gemeenteraad op 1 april 2004. Dit plan maakt integraal onderdeel uit van de gemeentelijke Woonvisie Borsele Woont en het regionaal spreidingsplan in het kader van Zeeland woon/zorgland Oosterschelderegio. Deze nota is destijds tot stand gekomen in nauw overleg met de zorgaanbieders en de Seniorenraad Borsele. Het spreidingsplan voor woon/zorgvoorzieningen 2007-2017 geeft aan dat totaal aantal zorgwoningen: 182 staan gepland waarvan 143 voor senioren en 37 voor mensen met een verstandelijke beperking. Voor Lewedorp betekent dit:

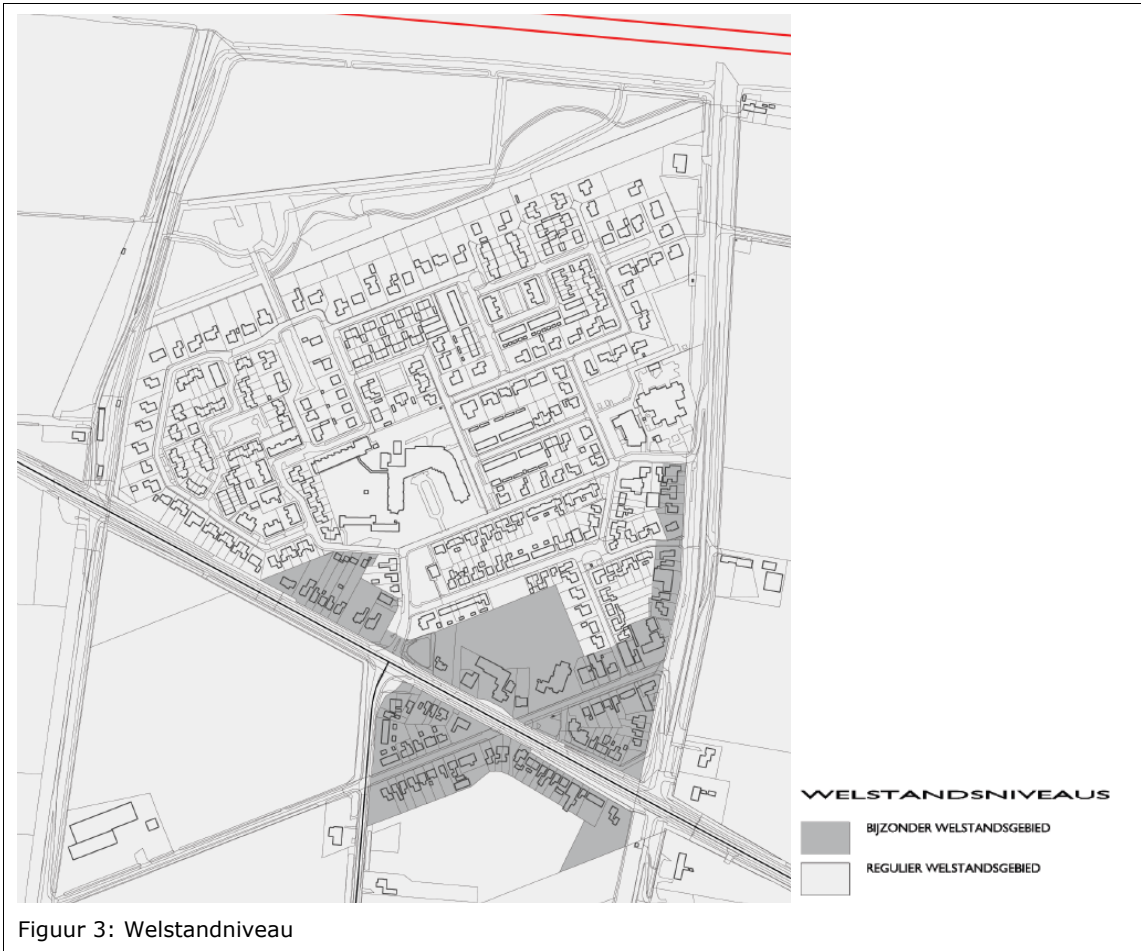
- Op de locatie Van Den Dries zullen 20 seniorenappartementen verrijzen. Het betreft een inbreidingslocatie. De ontwikkeling van dit project stagneert i.v.m. de opstelling van de ontwikkelaar.
- Op de hoek Postweg/Korenweg zijn 10 nultredenwoningen(waarvan 4 seniorenwoningen) gepland. Deze worden door Bouwfonds MAB ontwikkeld.

Welstandsnota Borsele (2004/2006)

Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is verwoord in de 'Welstandsnota Borsele'. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal welstandscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

- algemene criteria;
- gebiedgerichte criteria;
- themagerichte criteria;
- sneltoetscriteria.

De nieuwe dorpslinten van Lewedorp zijn aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Het overige gebied bevat de planmatige uitbreidingen (Sloestraat e.o., Lewedorp-Noord en Lewedorp-West) deze zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien. In figuur 3 zijn de welstandsniveaus weergegeven.



Detailhandelsvisie (2008)

Binnen de gemeente Borsele kan men spreken over zes vormen van detailhandel: detailhandel in een bovenlokaal verzorgingsgebied, detailhandel in een lokaal verzorgingsgebied, detailhandel in de overige kernen, ambulante handel, detailhandel op bedrijventerreinen en overige detailhandel waaronder boerderijverkoop. Voor de periode 2008-2013 zal beleidsmatig ingezet worden op de aanbevelingen die per verzorgingsgebied geformuleerd worden en aansluiten bij de Regionale Detailhandelsvisie en het Integraal Omgevingsplan Zeeland.

In vele kernen in de gemeente Borsele is het draagvlak te klein voor basisvoorzieningen. Aan te bevelen voor deze kernen is om in samenwerking met ondernemers, R&B wonen en de gemeente, waar mogelijk alternatieven te bekijken. Op deze wijze kunnen de kernen mogelijk in aanmerking komen voor een detailhandelsconcept waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen of appartementen. In de kernen 's-Heerenhoek, Borssele, Kwadendamme, Lewedorp en Nieuwdorp zijn momenteel nog supermarkten aanwezig. Wellicht dat de huidige ondernemers mogelijkheden zien in omschreven initiatieven en dat zij betrokken kunnen worden in een dergelijk project. Per situatie dient te worden nagegaan welke kansen er zijn op dit vlak. Subsidiëren van commerciële detailhandelsvoorziening is echter geen uitgangspunt. In de kernen waar sinds enkele jaren geen of beperkt voorzieningen aanwezig zijn zoals o.a. Oudelande, Baarland en 's-Heer Abtskerke zal het haast onmogelijk blijken om de detailhandelsfunctie terug te doen keren. Mocht

een initiatiefnemer toch per se in een van deze dorpen willen starten dan biedt de vrijstellingsmogelijkheid 'beroep aan huis' daartoe mogelijkheden wanneer men geen groter bedrijfsploeroppervlak hanteert dan 40m² met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Initiatieven met een grotere omvang zullen in eerste instantie geadviseerd kunnen worden vestigingsmogelijkheden in Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande te onderzoeken.

Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele (1999)

Mobiel bellen heeft versneld zijn intrede gedaan in de samenleving. Om het mobiele telefoonverkeer mogelijk te maken, moet een groot aantal zendmasten worden opgericht. Zo ook binnen het Borselse grondgebied. Om de plaatsing van zendmasten in goede banen te leiden is door de gemeente in dit kader een beleidslijn opgesteld. Deze geeft aan dat zendmasten uitsluitend via een vrijstelling zullen worden toegelaten en enkel als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- sitesharing: om het aantal zendmasten zo klein mogelijk te houden is medegebruik van zendmasten een vereiste, tenzij de zendmast is gekoppeld aan een bestaand hoog bouwwerk. Overigens wordt een zelfstandige zendmast voor de gezamenlijke hulpdiensten vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar geacht;
- locatiekeuze: plaatsing van zendmasten in of aan bestaande hoge bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, radartorens, reclamemasten en kerktorens heeft vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt de voorkeur. Vrijstaande zendmasten zijn slechts toegestaan in een naar aard/functie vergelijkbare omgeving, zoals op een bedrijventerrein, een sportterrein op bij markante infrastructurele (kruis)punten. Alleen als genoemde locaties niet voorhanden zijn binnen het zoekgebied, wordt het toelaatbaar geacht de zendmast zo te plaatsen dat de dominante verticale verschijningsvorm wordt gecompenseerd door horizontale contravormen (bijvoorbeeld een bedrijfshal) of gedeeltelijk uit het oog onttrokken door hoogopgaand groen. Plaatsing van zendmasten in woongebieden wordt uitgesloten;
- hoogte: zendmasten gekoppeld aan hoge bouwwerken mogen de hoogte van het betreffende gebouw niet overschrijden. Vrijstaande zendmasten mogen niet hoger zijn dan 55 meter.

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen c.a. (1993)

De gemeente acht beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis aanvaardbaar, mits het woonkarakter van de woning behouden blijft en geen nadelige effecten optreden voor de woonomgeving en het leefmilieu. De gemeente zal voor de betreffende activiteiten geen zelfstandige bouw mogelijkheden creëren. Echter, verbouwingen die de woonfunctie niet aantasten, worden niet als strijdig met de woonbestemming in het bestemmingsplan beschouwd.

Prostitutiebeleid (2000)

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de 'Nota prostitutiebeleid, gemeente Borsele'. In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Borsele het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren. Bij het bepalen van het maximum is rekening gehouden met een aantal (plaatselijke) omstandigheden, te weten:

- in drie buurgemeenten (Goes, Middelburg en Vlissingen) zijn reeds bordelen gevestigd en bestaat het voornemen om per gemeente een maximumaantal van twee bordelen te hanteren. Als regel kan uit worden gegaan van ongeveer één bordeel per 20.000 à 25.000 inwoners;
- het aantal inwoners van de gemeente Borsele bedraagt circa 22.000;
- tot op heden zijn binnen de gemeentegrenzen geen bordelen aanwezig;
- de gemeente is opgebouwd uit 15 kleinere kernen.

De 'Nota prostitutiebeleid' gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het maximumaantal van één bordeel in de gemeente. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan. Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrokkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel. In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten.

Gemeentelijk monumentenbeleid (2006)

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen, heeft de gemeente Borsele monumentenbeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in de 'Monumentenverordening' (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 1 juni 2006). Daarbij worden twee categorieën 'monumenten' onderscheiden: de rijksmonumenten, en de gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de 'Monumentenwet 1998'. De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoeft middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

Borsele, contrasten in veiligheid (2002)

In de notitie 'Borsele, contrasten in veiligheid' wordt het integrale veiligheidsbeleid voor de komende jaren beschreven. Eén van de onderdelen van deze notitie die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening is aandacht voor veiligheidsaspecten in het planproces. De betrokken afdelingen zijn vanuit hun specifieke werkveld verantwoordelijk voor het op het juiste moment inbrengen van de veiligheidsaspecten. Het doel, dat wordt geborgd door de beleidsmedewerker integrale veiligheid, is als volgt geformuleerd:

- In een vroeg stadium in een ontwerpproces op een structurele manier aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's die in het bouw- of inrichtingsplan besloten kunnen liggen, waarbij
- Een optimale afweging plaats vindt van veiligheidsaspecten tegen alle andere aspecten in het ruimtelijk ordeningsproces.

Sociale veiligheid, verkeersveiligheid, brandveiligheid en milieuveiligheid vormen de veiligheidsaspecten die hierbij de hoofdrol spelen.

Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving (2004)

De belangrijkste reden voor een goede handhaving van regelgeving inzake ruimtelijk beleid is het behouden en verbeteren van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving. Het door de gemeente gewenste ruimtelijk beleid wordt vertaald in bestemmingsplannen. Dus bestemmingsplannen zijn in feite de geformuleerde normen van het ruimtelijk gewenste beleid. Het is van belang dat het beleid op het gebied van handhaving is vastgelegd binnen een structuur waarbij van te voren vastgestelde doelen worden nage-

streefd. Zowel de structuur als de doelen dienen voor andere overheden en burgers zichtbaar en controleerbaar te zijn.

Doelstelling van handhaving is een zodanig niveau te bereiken dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en waarbij tegen geconstateerde overtredingen wordt opgetreden. Daarbij dient in het achterhoofd te worden gehouden dat handhaving niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders betekent, maar - daaraan voorafgaand - ook het maken van heldere en hanteerbare regels en het verschaffen van inzicht in die regels, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Derhalve speelt de actualisering van bestemmingsplannen ook een belangrijke rol in de handhaving van ruimtelijke regelgeving.

2.4 Toetsing beleidskaders

Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gezocht naar potentiële inbreidings/herstructureringslocaties in Lewedorp. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter. Een potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of de bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De volgende mogelijke inbreidings/ herstructureringslocaties zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen:

	Inbreidings-/herstructureringslocatie	Maximale toename woningvoorraad
1	Scheldestraat 51	1 woning
2	Burg. Lewestraat 24	1 woning
3	Parallelweg 6	1 woning
4	Burgemeester Vermetstraat 12	1 woning

De hierboven genoemde locaties zijn in eigendom van particulieren. Het is mede hierdoor onwaarschijnlijk dat de geboden woningbouwcapaciteit volledig wordt benut. Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland is het contingeringsbeleid komen te vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings-/herstructureringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling.

Kwaliteit en leefbaarheid

Het Provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals Lewedorp is er op gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente

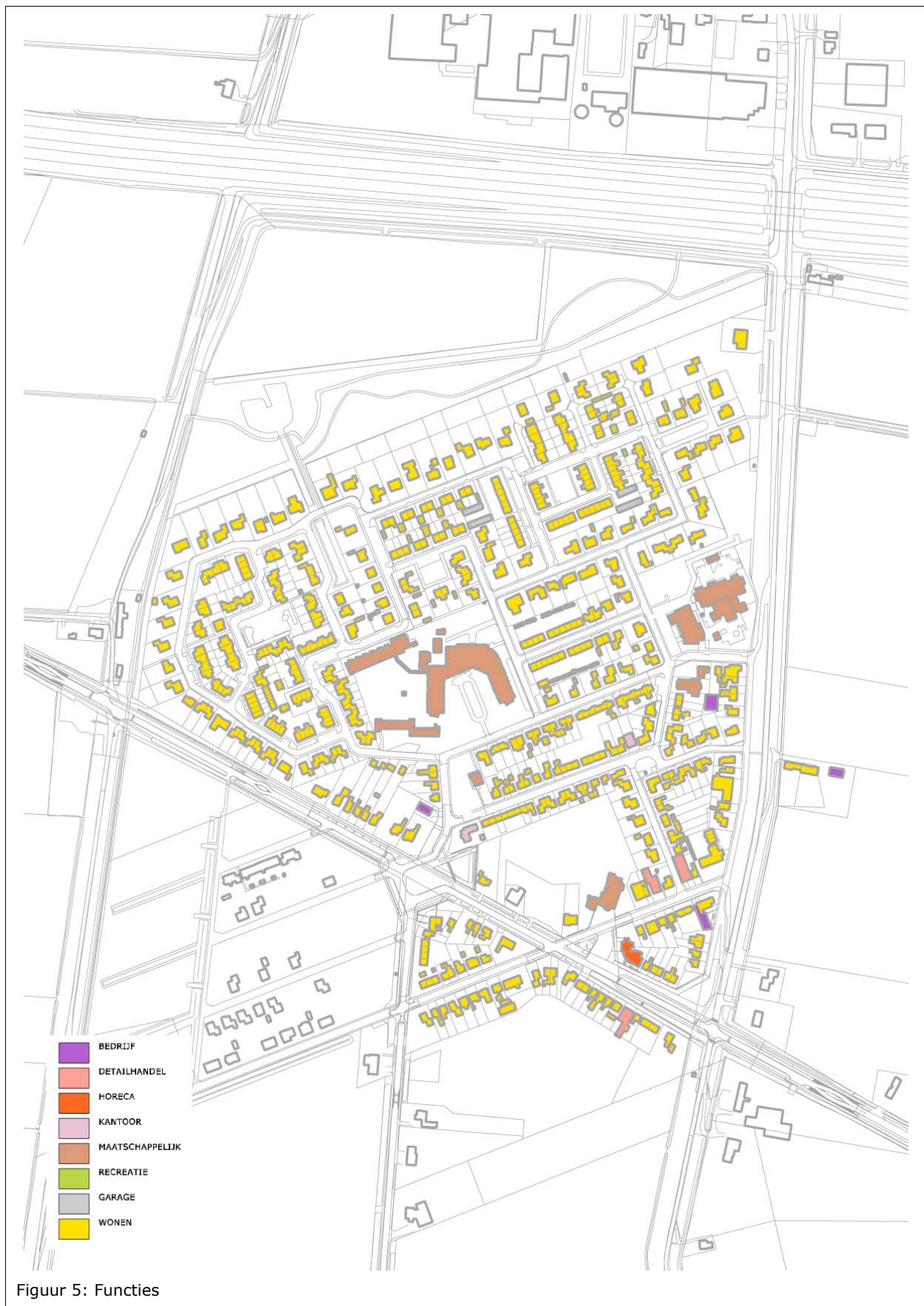
middels een ontheffing en onder voorwaarden, detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen.

Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van Lewedorp:

- Seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- Milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 3 of hoger) zijn niet toegestaan;
- Bedrijven die in een woonomgeving passen (milieucategorie 1 en 2) zijn toegestaan. Een zekere bescheiden mate van functiemenging (milieucategorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Door verwevenheid met het agrarisch gebied en de aanwezigheid van agrarische bedrijven zijn de Borselse kernen immers te kwalificeren als gemengd gebied;
- Waardevolle elementen, zoals archeologisch en landschappelijk waardevolle terreinen, zijn van een toegesneden bestemming voorzien;
- Inbreidings/ herstructureringslocaties zijn voorzien van enkele stedenbouwkundige 'handvaten'.

2.5 Conclusies

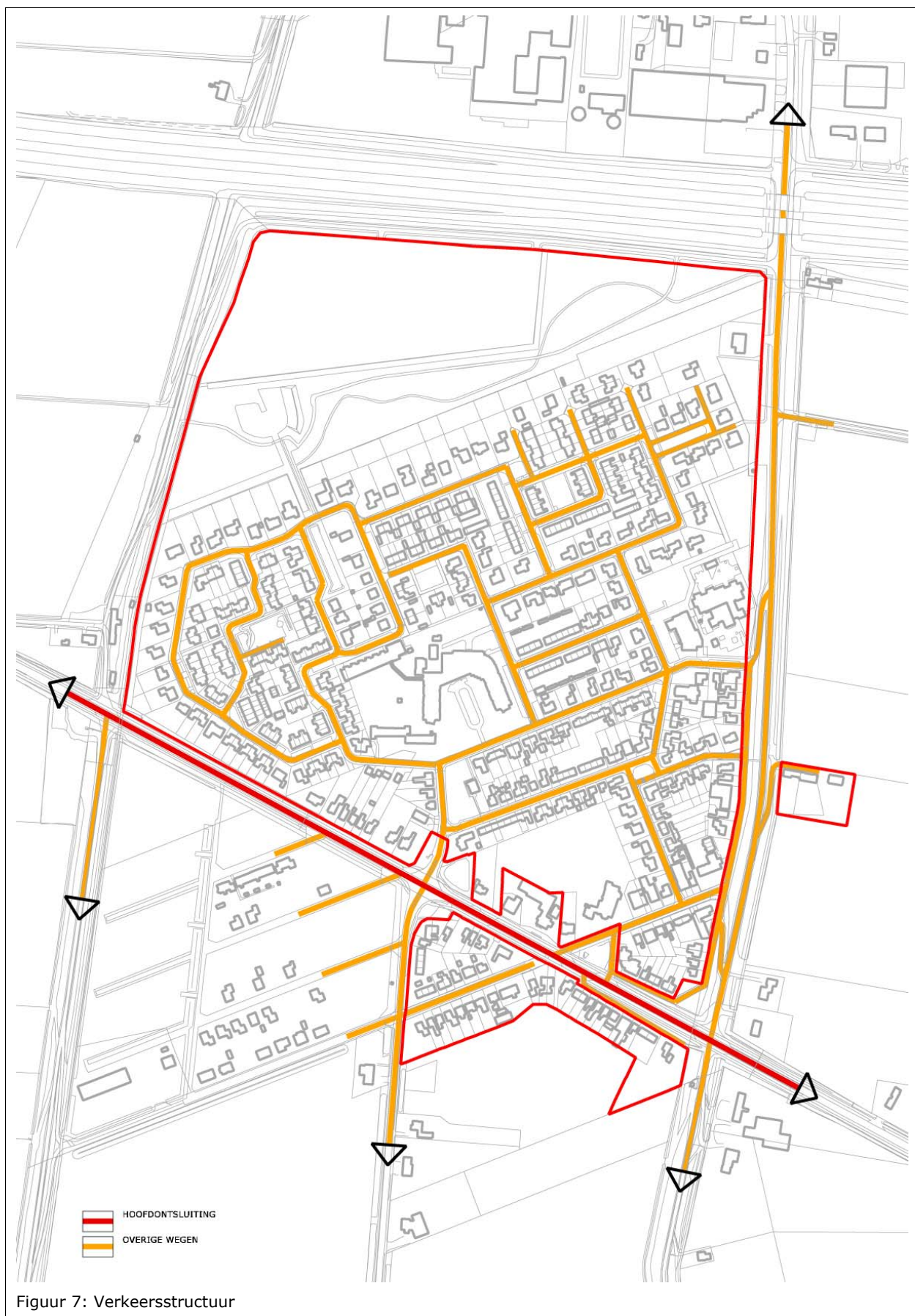
Het bestemmingsplan 'Kern Lewedorp 2009' is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast worden, gebaseerd op een gewenst ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, op een aantal locaties in de kern ontwikkelingen voorgestaan. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd.



3.2 Functionele opbouw van het gebied

Lewedorp kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. In het dorp, met name aan de Burgemeester Lewestraat, zijn een aantal winkel- en een horecavestiging aanwezig. Verder zijn in het dorp enkele maatschappelijke voorzieningen gesitueerd, waaronder het zorgcentrum De Kraaijert welke een bovenlokale functie heeft. Aan de oostzijde van het dorp zijn rondom de Scheldestraat enkele maatschappelijke functies gesitueerd namelijk, de basisschool, de sportzaal, het dorpshuis 'Zandlooper' en een kerk. Op de hoek van de Scheldestraat-Postweg staat een gebouw welke in gebruik is door verschillende bedrijven als kantoor, waaronder de Rabobank. In Lewedorp komen relatief veel plantsoentjes/speelvelden voor. Aan de noordzijde van het dorp is, als buffer tussen de kern en de autosnelweg A58, een bos-/parkgebied aangelegd. In figuren 5 en 6 is de functionele opbouw van het dorp weergegeven. Opmerkelijk is daarbij dat de sportvelden en tennisbanen van Lewedorp niet in of aan het dorp zijn gelegen maar een stuk zuidelijker aan de Korenweg.





Figuur 7: Verkeersstructuur

3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

In de twintiger jaren van de vorige eeuw werd de Postweg aangelegd en werden een kerk en school gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog is Lewedorp fors uitgebreid. Daarbij is onder meer het zorgcentrum De Kraaijert gerealiseerd. De bebouwde kom van Lewedorp ligt ruimtelijk ingeklemd tussen de Toldijk/Lewedijk aan de westzijde en Nieuwe Kraaijertsedijk aan de oostzijde. De bebouwing in Lewedorp is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. Centraal in het bebouwde gebied ligt, als solitair bebouwingselement, het eerdergenoemde zorgcentrum. Dit gebouw wijkt qua maat en schaal af van de bebouwing in haar omgeving. Markante/beeldbepalende gebouwen in Lewedorp zijn verder de kerk met pastorie aan de Burgemeester Lewestraat, de kerk aan de Zandkreekstraat en enkele villa's aan de Postweg.

Doordat Lewedorp relatief jong is, zijn er in vergelijking met andere dorpen minder deelgebieden te onderscheiden. Het bebouwde gebied van de kern kan in tweeën worden opgedeeld. Het oudste gedeelte van Lewedorp, het gaat daarbij om (delen van) de Postweg, Burgemeester Lewestraat, Korenweg en Nieuwe Kraaijertsedijk, kan worden getypeerd als nieuwe dorpslinten. De bebouwing bestaat uit kleinschalige lintbebouwing vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen die doorgaans een sterk samenhangende ruimtelijk/architectonisch beeld vertoont. Het grootste gedeelte van Lewedorp bestaat echter uit planmatig opgezette dorpsuitbreidingen. Deze, ten noorden van de Postweg gelegen, gebieden zijn in verschillende tijdsperioden tot stand gekomen. De buurt rond de Sloestraat is in de jaren '50 ontwikkeld. Daarna volgde in de jaren '70 Lewedorp-Noord en tot slot, vanaf het midden van de jaren '80, Lewedorp-West. De stedenbouwkundige structuur van de buurten verschilt sterk: de eerstgenoemde buurten kennen een meer rationele opzet dan de laatstgenoemde. Aan de zuidzijde van de kern is de ontwikkeling van de West-Kraaijertpolder medio 2004 aangevangen. Aan de oostzijde van de Zwartebeessenstraat is een gevarieerd woningprogramma gerealiseerd. Het woningbouwprogramma bestaat hier uit geschakelde woning aan de noordzijde en vrijstaande en twee onder een kap woningen naar de zuidzijde toe. Ten westen van de Zwartebeessenstraat zijn vier grote kavels geprojecteerd, bestemd voor landhuizen.

Verkeersstructuur

Entrees

Lewedorp wordt met name ontsloten door de Postweg, die het dorp tevens splitst in een noordelijk deel en een, naar verhouding veel kleiner, zuidelijk deel. Vanaf de Postweg kent het noordelijke deel twee entrees: één via de Scheldestraat en één via de Burgemeester Lewestraat. Het zuidelijk deel wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Korenweg.

Vanaf de Nieuwe Kraaijertsedijk is het mogelijk om aan beide zijden van de Burgemeester Vermetstraat het dorp in te rijden. Bij de kruising van de Postweg en de Nieuwe Kraaijertsedijk, en bij de kruising van de Burgemeester Lewestraat en de Korenweg bevinden zich de overgangen van dorp naar buitengebied.

Vrijwel geen enkele entree van Lewedorp is duidelijk als zodanig vormgegeven, door een heldere overgang in de bebouwingsstructuur en/of de vormgeving van de wegen. In figuur 7 is de verkeersstructuur weergegeven.



Structuur

Het meeste doorgaande verkeer gaat over de Postweg en de Nieuwe Kraaijertsedijk. De Nieuwe Kraaijertsedijk leidt via het tussen de spoorlijn en de snelweg gelegen bedrijventerrein naar het vliegveld Midden Zeeland en het natuurgebied De Piet. De Postweg vormt de oude verbinding tussen Middelburg en Goes.

Het stratenpatroon in Lewedorp is helder en eenvoudig. De hoofdrichting van de verkaveling staat onder een hoek ten opzichte van de dijken die parallel op het dorp staan. De Postweg doorsnijdt deze heldere structuur als een autonoom element. De weg gaat voor een gedeelte (oostelijk deel) door het dorp heen, waarna de weg erlangs gaat. Dit wordt in de beleving versterkt doordat de woningen aan de westzijde met de achterzijden naar de Postweg toe georiënteerd zijn. In de oudere delen (oostzijde) van het dorp staan de woningen overigens naar de Postweg toe georiënteerd. Naast de Postweg is ook de Burgemeester Lewestraat een belangrijke structuurelement die lijnrecht van dijk tot dijk loopt. Aan de 'kop' van deze weg is van oudsher een boerderij gelegen.

De Burgemeester Lewestraat neemt in het dorp een bijzondere positie in. Deze straat is, behalve de oudste straat van het dorp, de ruimtelijke verbinding tussen meerdere doorgaande routes (de Postweg, de Korenweg en de Nieuwe Kraaijertsedijk) en is daarmee relatief goed bereikbaar. In deze straat bevinden zich van oudsher gevestigde functies als een kerk, en winkels. De Burgemeester Lewestraat zou daarom in principe de functie van 'dorpsstraat' kunnen vervullen. De straat bevindt zich nu niet centraal in het dorp maar aan de zuidrand. Bovendien wordt de straat in tweeën gedeeld door de Postweg. Bij de kruising van de Postweg met de Burgemeester Lewestraat bevindt zich voor de kerk een met bomen beplante verbreding van de straat. Aan de oostzijde hiervan ligt een hotel annex café. Deze ruimte zou de functie van dorpsplein kunnen hebben, maar is nu niet als zodanig ingericht. Hierdoor mist deze ruimte de uitstraling die ze zou kunnen hebben. Aan de Korenweg is het sportveld gelegen. De fietsroute vanuit het dorp richting het sportveld is op dit moment niet optimaal. In de toekomst zal deze route gewijzigd worden in verband met de verkeersveiligheid.

Parkeren

Openbare parkeergelegenheid is in het dorp met name in de vorm van langsparkeren aanwezig. In veel gevallen beschikken de woningen echter over garages, zodat in veel gevallen is voorzien in een oplossing voor parkeren op eigen terrein. Ook zijn er meerdere garageboxen gelegen.

Groenstructuur

Lewedorp heeft relatief veel openbaar groen verspreid over de kern, zonder dat er een duidelijke ruimtelijke samenhang in is aangebracht. Hieronder volgt een inventarisatie van, het aanwezige groen (zie figuur 8).

De Nieuwe Kraaijertsedijk is een belangrijk groenelement in het dorp, mede door de bomen die zich op de dijk bevinden. In het noorden bevindt zich over de volle breedte van het dorp een park. Dit park is aan de 'achterkant' van het dorp gesitueerd en heeft vanuit het dorp twee entrees: één aan de Grevelingenstraat en één aan de Nieuwe Kraaijertsedijk. Naast de route die deze twee entrees verbindt, loopt door het park een langzaamverkeersroute vanaf het westelijke naar het noordelijke deel van de Toldijk. 'Verborgen' achter de kerk bevindt zich een parkje, dat samen met de volkstuinten en de

begraafplaats een groenelement vormt. De ruimte rond het bejaardencentrum in het midden van het dorp heeft een open en groen karakter. Bij de entree van het dorp aan de Scheldestraat ligt een vijver en, nabij het kruisgebouw, een grasveld met boombeplanting. Daarnaast liggen verspreid over de kern een aantal plantsoenen.

Op dorpsniveau bezien bezit Lewedorp dus een aantal belangrijke groenelementen. Aan de noordzijde van de kern ligt over de gehele lengte een groenzone met beplanting. De Lewedijk en de Nieuwe Kraaijertsedijk haken hier aan beide zijden op aan. Aan de westzijde van de Lewedijk, ten zuiden van de Postweg sluit hier een poel met wat beplanting aan. Ten oosten van de Lewedijk is voorzien in de aanplant van een groenstructuur op de boskavels. Ook de Postweg zal ontwikkeld worden als een groene drager. Hierdoor krijgt het dorp een robuuste en samenhangende groenstructuur.

3.4 Kwaliteiten

Anno 2007 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en aandachtspunten binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de aandachtspunten in de visievorming meegenomen.

Kwaliteiten

Een kwaliteit van Lewedorp is de invloed van het landelijk gebied in de dorpskern. Door de kleinschaligheid van het dorp is het landelijk gebied op korte afstand aanwezig/voelbaar. Hierdoor grenzen vele woningen in meer of mindere mate aan het buitengebied.

Ook in de recente uitbreiding is aansluiting gezocht bij de historisch ontstane stedenbouwkundige structuur en uitstraling. Hierdoor is het kleinschalige landelijke karakter van Lewedorp behouden.

Medio 2008 is aangevangen met de herinrichting van de Postweg. Het profiel van de Postweg bestaat uit de weg en vervolgens aan weerszijden bomenrijen, fietspaden en voetpaden. De afwaardering van de Postweg tot een 30km/uur weg bestaat uit twee delen. Enerzijds gaat het om het centrumdeel van de kern Lewedorp. Anderzijds gaat het om het toeleidende deel van de Postweg van het buitengebied naar het centrumdeel. Het centrumdeel bestaat uit het gedeelte van de Postweg tussen de Korenweg en de Burgemeester Lewestraat. Deze centrumfunctie wordt tot uiting gebracht door twee pleinen te creëren ter plaatse van de kruising met de Korenweg en ter plaatse van de kruising met de Burgemeester Lewestraat. Ter plaatse van de kruising met de Korenweg wordt het hart van het plein gevormd door groenvoorzieningen en een waterpartij met een bruggetje. Het gemotoriseerde verkeer wordt hier om heen geleid. Bij de ligging van de wegen is aangesloten op de bestaande richtingen van de Korenweg, de Klaverstraat, de Scheldestraat en de Postweg. Het bestaande plein ter plaatse van de kruising Burgemeester Vermestraat, de Postweg en de Burgemeester Lewestraat blijft gehandhaafd.

Door de herinrichting van de Postweg zijn de entrees naar het dorp verduidelijkt. Omdat in het verleden er meerdere plaatsen waren aan te wijzen waar je het dorp kon inrijden werd dit als een knelpunt gezien. Deze situatie is als gezegd opgelost door de herinrich-

ting van de Postweg. De entree aan de oostzijde, bij de kruising van de Nieuwe Kraaijertsedijk en de Postweg, is door de herinrichting duidelijker vormgegeven. Aan de westzijde is ditzelfde gebeurd ter hoogte van de Toldijk en de Lewedijk.

4 VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerd), maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van gebiedsgerichte streefbeelden, het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

4.1 Deelgebieden

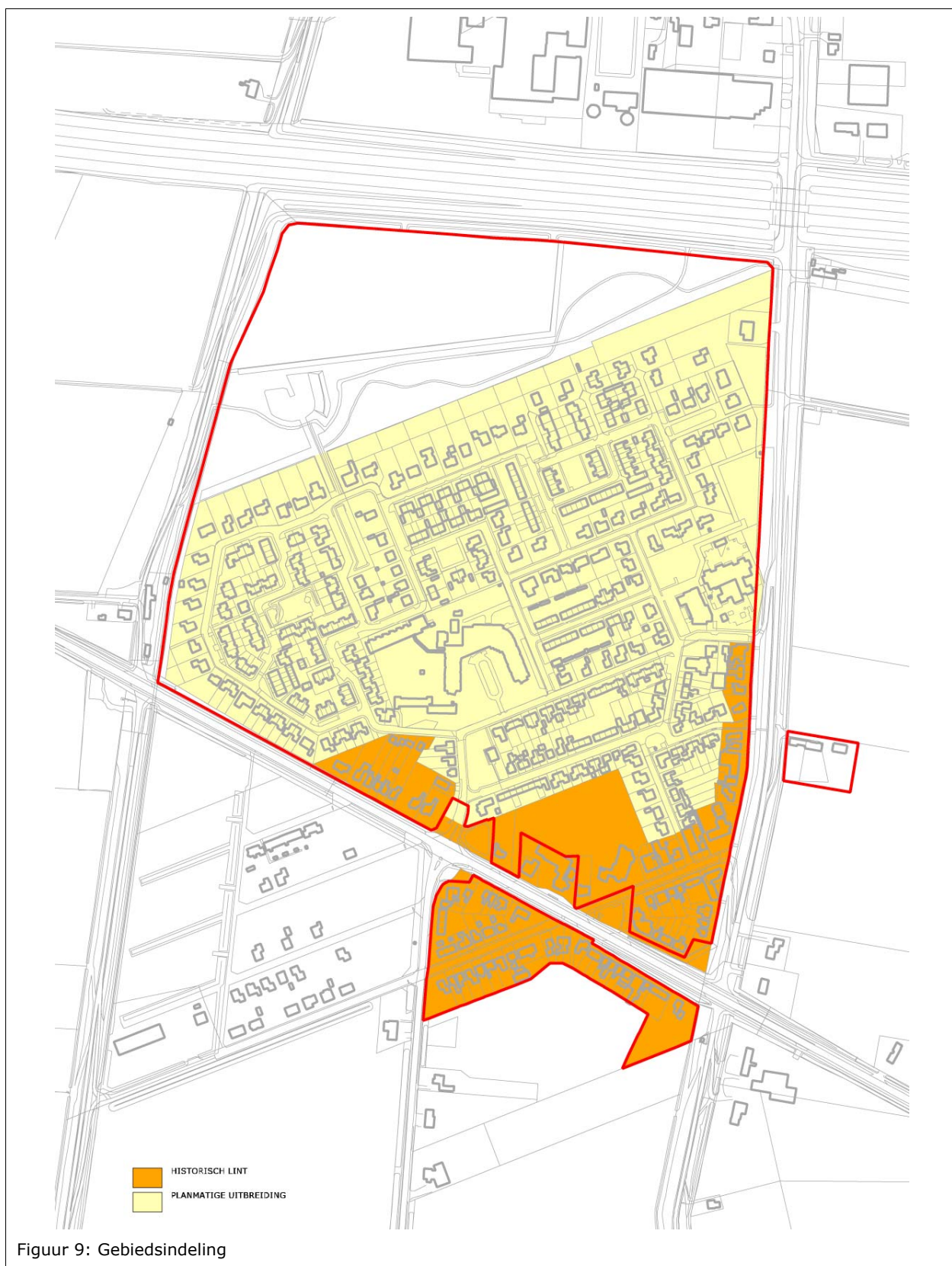
Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk. Bepalend voor de structuur van het dorp zijn de nieuwe dorpslinten. Doordat Lewedorp relatief jong is, zijn er in vergelijking met andere dorpen minder deelgebieden te onderscheiden. Binnen deze stedenbouwkundige structuur zijn desalniettemin een tweetal deelgebieden te onderscheiden. Verwezen wordt naar figuur 9.

Nieuwe dorpslinten

Doordat Lewedorp een relatief jong dorp is, kent zij geen (stenige) historische dorpskern en historische dorpslinten (met een zeer divers bebouwingsbeeld), zoals andere dorpen. De oudste delen van Lewedorp dateren van rond de vorige eeuwwisseling en zijn te typeren als nieuwe dorpslinten. De bebouwing aan deze linten is binnen een relatief korte tijdsperiode gerealiseerd en kent als gevolg daarvan een sterk samenhangend ruimtelijk/ architectonisch beeld. Aaneengesloten (woning)bouw komt in het oudste gedeelte van Lewedorp niet voor. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen. Voor de panden is altijd een (kleine) voortuin/ -ruimte aanwezig. De bebouwing aan de linten is kleinschalig. Zij kent over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm, die bestaat uit één bouwlaag met kap. Een tweetal villa's aan de Postweg past niet in het hiervoor beschreven bebouwingsbeeld. Deze panden kennen qua aanzien een ander beeld vanwege de samengestelde kapvorm en het kleurgebruik dan de overige bebouwing aan de linten aanwezig. Verder nemen de kerk met pastorie, gelegen aan de Burgemeester Lewestraat, een uitzonderingspositie aan de linten in.

Planmatige uitbreidingen

Het grootste gedeelte van Lewedorp wordt gevormd door planmatige uitbreidingen. Er zijn grofweg vier uitbreidingsbuurten te onderscheiden. De oudste daarvan, de Sloestraat en omgeving, is in de jaren '50 tot ontwikkeling gekomen. Daarna volgde in de jaren '70 Lewedorp-Noord en vanaf het midden van de jaren '80 Lewedorp-West. Als laatste uitbreidingsbuur is de woningbouw van de jaren 2004 en later te noemen (Lewedorp-Zuid) in de West-Kraaijertpolder. De verschillende tijdsperioden zijn in de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten terug te zien; de eerstgenoemde buurten kennen bijvoorbeeld een meer rationeel stratenpatroon dan de laatste. Het bebouwingsbeeld in de planmatige uitbreidingen is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen in de verschillende buurten voor. Opvallend is dat de vrijstaande woningen met name aan de buitenranden van de buurten staan. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is (redelijk) samenhangend. De bouwhoogte bedraagt doorgaans één (vrijwel alle vrijstaande woningen) dan wel twee bouwlagen met kap. In Lewedorp-West staan, bij uitzondering, woningen van drie



bouwlagen met een platte afdekking, waarbij overigens de derde bouwlaag terugliggend is. In de uitbreidingsbuurten zijn enkele gebouwen te vinden die qua functie, maat en schaal afwijken van c.q. opvallen in het bebouwingsbeeld. Naast het zorgcentrum De Kraaijert gaat het om een basisschool, dorpshuis en kerk.

De meest recente uitbreiding is de West-Kraaijertpolder. Naast het bestaande plein aan de Postweg is de aantakking van de Korenweg een belangrijk ruimtelijk punt in het tracé van de opnieuw ingerichte Postweg. Het stratenpatroon van het uitbreidingsgebied is letterlijk afgeleid van de hoofdrichtingen die reeds in het bestaande deel van het dorp aanwezig zijn. Samen met de Burgemeester Lewestraat is er ruimte gemaakt voor vier woonstraten. De Burgemeester Lewestraat loopt als een continue woonstraat door, van oud naar nieuw, en passeert daarbij het sociaal maatschappelijke knooppunt van het dorp rond het driehoekige plein. De hechting tussen het bestaande dorp en de uitbreiding is op deze manier tot een maximum opgevoerd. In het westelijke deel van het plangebied is een brede zone gereserveerd voor de ontwikkeling van enkele landhuiskavels.

4.2 Streefbeelden

In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven.

Nieuwe dorpslinten

De nieuwe dorpslinten van Lewedorp zijn aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Een locatie aan de Postweg komt op korte termijn in aanmerking voor herstructurering. Mocht deze ontwikkeling aan de orde zijn dan zal hiervoor, parallel aan de vervaardiging van een inrichtingsplan, afzonderlijk welstandscriteria worden geformuleerd.

Planmatige uitbreidingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.

4.3 Beeldkwaliteit

De Welstandsnota Borsele, die het gemeentelijk welstandsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel is met het welstandsbeleid een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele.

Het aspect welstand kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt daarom in de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan,

maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. De welstandsnota levert daartoe de argumentatie.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Geluidhinder

Verkeerslawaaai

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

In de bebouwde kom van Lewedorp is nagenoeg overal een maximum snelheid van 30 km per uur ingevoerd. Op grond van de Wet geluidhinder zijn de wegen in de 30 km-gebieden niet gezoneerd en dient er dus geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de wegen in de directe nabijheid van de kern (en de Postweg) geldt doorgaans een maximale wettelijke rijsnelheid van 80 en (plaatselijk) 50 km/uur. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen akoestisch onderzoek verplicht zou kunnen zijn. Binnen dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien aan deze wegen. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

Industrielawaai

In de Handreiking Zonebeheerplan (december 2006) is aangegeven dat ieder industrieterrein dat de mogelijkheid heeft tot vestiging van 'grote lawaaimakers' zoneringsplichtig is (art. 41 Wgh). Opheffing van een dergelijke zone is (volgens art. 41, lid 2 Wgh) alleen mogelijk door de bestemming van het industrieterrein zodanig te wijzigen, dat de vestiging van 'grote lawaaimakers' is uitgesloten. Bovendien dient het bevoegd gezag in het bestemmingsplan op te nemen dat de zone zal worden opgeheven. Een opgeheven zone bestaat van rechtswege voort en wordt opgeheven op het moment dat de laatste 'grote lawaaimaker' is opgeheven. In deze gevallen is er vaak sprake van een overgangssituatie.

Aan de noordzijde van het plangebied, ligt een industrieterrein waarop het bedrijf McCain is gevestigd. Dit industrieterrein was voorheen bestemd tot industrieterrein waarop 'grote lawaaimakers' waren toegestaan. Destijds is er in verband hiermee ook een zoneringsopgelegd. Nu is het bestemmingsplan 'McCain' herzien en worden 'grote lawaaimakers' uitgesloten. Derhalve is er sprake van dezonering en hoeft er in het bestemmingsplan 'Kern Lewedorp 2009' geen zone opgenomen te worden.

5.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen zal bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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

Het plangebied ligt op circa 3 km afstand van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Veerse Meer. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd.

Het onderhavige plangebied valt in meerdere hokken. Het hok waarin het sportveld valt is niet meegenomen omdat deze losstaat van de kern. Wel zijn meegenomen de 3 km-hokken, waar verschillende soorten vaatplanten, zoogdieren broed- en watervogels en een vlindersoort zijn aangetroffen (peildatum 21-1-2008). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken uit bouwland, enkele waterlopen en weidegebieden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er diersoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

5.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk 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 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 op 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 en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

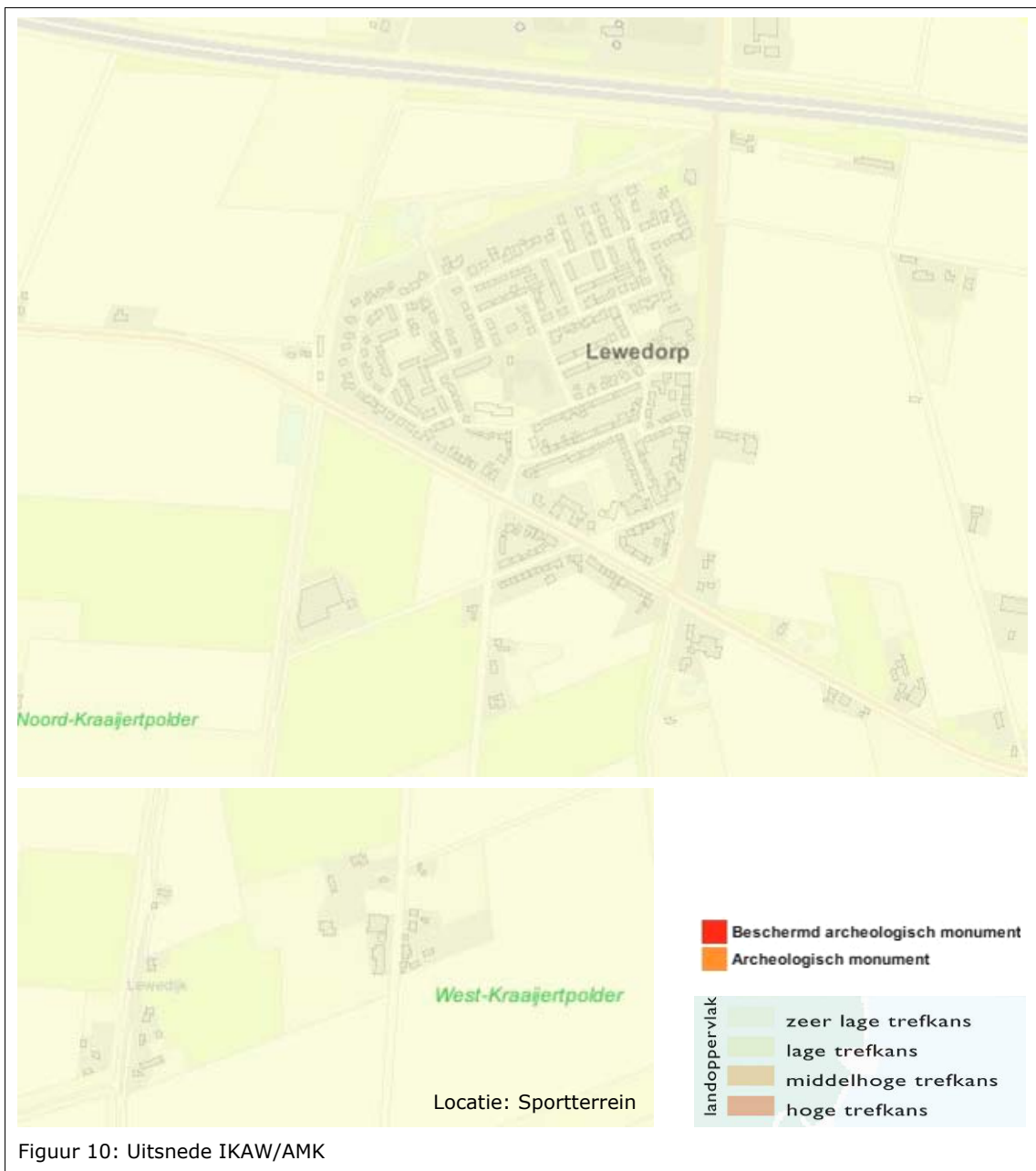
In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middel-hoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde. Deze archeologische terreinen kunnen niet vrijgesteld worden van onderzoek, tenzij het een oppervlak betreft tot 30 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Op de AMK is Lewedorp niet aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden (zie figuur 10). Voor potentiële herstructurering- en inbreidingslocaties is archeologisch onderzoek daarom niet vereist.



Figuur 10: Uitsnede IKAW/AMK

5.5 Water

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

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Groot Zoet'. Bij grote zoe-
te watersysteemttypen, is in principe grondwateronttrekking mogelijk. Dit is afhankelijk
van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemttype bevindt zich in hoger
gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar slechts een dunne deklaag van
klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren
en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid De Piet. Het oppervlak-
tewater wordt afgevoerd in noordwestelijke richting naar het Veerse Meer.

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 gebor-
gen 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 gemoti-
veerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeen-
ten 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 water-
overlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit vol-
gen 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 - ber-
gen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet
groter is dan de landbouwkundige afvoer van 1,17 liter per seconde per hectare.

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 waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer
optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en
het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Lewedorp
ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een
hoogte van circa +1 tot +1,5 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied
zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van weinig zettingsgevoeligheid.
Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2007

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 II Borsele 2002 – 2006

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

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

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' is onderstaande tabel opgenomen.

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 het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
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.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied is bestaand open water van enige omvang aanwezig buiten het woongebied. De aan de rand van het plangebied gelegen sloten en open water worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten en open water wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.

Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. De volgende voorkeursvolgorde voor de wijzigingsbevoegdheden dient te worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet worden benut zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel geloosd worden. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Het uitgangspunt van het Omgevingsplan is dat 95% van het verhard oppervlak voor nieuwbouwlocaties afgekoppeld wordt. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Verzocht wordt om natuurvriendelijke oevers aan te leggen daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/'beperkt te worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.

Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
--------------	--	---

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Wel zijn in het plan enige inbreidings/herstructureringslocaties opgenomen. Voor deze locaties is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat te ver om in dit stadium reeds onderzoek te verrichten naar de waterhuishoudkundige aspecten. Bij de concrete realisering van locaties dient hieraan wel aandacht besteed te worden.

5.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven vastgelegd.

In en/of in de nabijheid van het plangebied is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2007) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Bedrijven			Cat.
Burgemeester Lewestraat 3	Vasse	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
Burgemeester Lewestraat 7	Attent	Supermarkten, warenhuizen	1
Burgemeester Vermetstraat 1	Kraaiehoekje Cafetaria, 't	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
Burgemeester Vermetstraat 12	Raas OK Benzinstation	Benzineservisestations: - zonder LPG	2
Burgemeester Vermetstraat 2	Goede Verwachting	Hotels en pensions met keuken, conferentietoorden en congrescentra	1
Deltastraat 2	Kraayert, De	Verpleeghuizen	2
Parallelweg 6	Kooning Woning- en Projectinrichting, De	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Scheldestraat 54	Rabobank Beveland	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
Sloestraat 36	Alfa Bemiddelingskantoor	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
Zandkreekstraat 33	Zandlôoper Dorpshuis, De	Buurt- en clubhuizen	2
Zandkreekstraat 35	Leeuwerik Interconfessionele Basisschool, De	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2

Alle voorkomende bedrijven vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Basiszoneringsslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze categorieën vallen bedrijven die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Geen enkel in het plangebied voorkomend bedrijf valt in milieucategorie 3. Deze bedrijven worden op grond van de systematiek in de basiszoneringsslijst als niet passend in een woonomgeving geacht.

Aangezien gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien, is uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ten noorden van het plangebied, ten noorden van de A58, is een industrieterrein gelegen met twee bedrijven, namelijk Mc Cain en Fraanje. Dit industrieterrein is gelegen in een apart bestemmingsplan. Voorheen betrof het hier een gezoned industrieterrein. Volgens artikel 41, lid 2 van de Wet geluidhinder is het alleen mogelijk om een industriezonering weg te laten mits voldaan wordt aan de volgende punten:

- de mogelijkheid van vestiging van 'grote lawaaimakers' is uitgesloten binnen het bestemmingsplan en;
- in het bestemmingsplan is opgenomen dat de onderhavige zone zal worden opgeheven.

Beide punten zijn aanwezig in het desbetreffende bestemmingsplan zodat de geluidszonering in Lewedorp niet op de plankkaart hoeft te worden opgenomen.

5.7 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 dit bestemmingsplan 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.

5.8 Externe veiligheid

Transportroutes

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

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

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het PR hoger is of kan zijn dan 10⁻⁶ per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999 en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen (PGS) deel 15 van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen. Het PR is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het PR groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar de risicovolle inrichting gesaneerd te worden. Het GR geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het GR gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het GR moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen kwetsbare objecten gelegen in of in de directe nabijheid van het plangebied die gevolgen hebben voor de voorgenomen ontwikkeling. Het beoogde gebruik als woonfunctie betreft geen risicovolle activiteit, derhalve heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de externe veiligheid.

In het BRZO staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. Er wordt binnen de groep BRZO bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel preventiebeleid zware ongevallen (PBZO) genoemd, omdat deze bedrijven een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem (VBS). Bedrijven van de zware categorie moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport (VR) opstellen. Die bedrijven worden daarom ook wel VR-plichtig genoemd. Op grond van de provinciale kaart zijn in of in de directe omgeving van de beoogde ontwikkelingslocatie geen BRZO bedrijven gelegen.

Buisleidingen

De belangrijkste buisleidingen in Zeeland zijn gebundeld in zogenaamde buisleidingenstroken. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden, die als een buffer dient bij calamiteiten. Hiervoor geldt een toetsings- en veiligheidsafstand van respectievelijk 175 en 55 meter aan weerszijden van een leidingenstrook. Om een risico-contour exact te berekenen dient een risico-analyse uitgevoerd te worden. De toetsingsafstand is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing en bijzondere objecten. Binnen de veiligheidsafstand mogen geen woonwijken, flatgebouwen en andere bijzondere gevoelige objecten voorkomen. Afwijkingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar provinciale nota 'Buisleidingen Zeeland'.

Op basis van de provinciale risicokaart zijn er geen risicovolle leidingen in het plangebied aanwezig.

Vuurwerkopslag

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

5.9 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 5.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

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

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens of tijdelijke 1% grens wordt overschreden. De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

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

Betreffende het onderhavige project hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien 'Kern Lewedorp 2009' een beheersplan is.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Voorafgaande aan het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen is, uit oogpunt van standaardisatie, het 'Raamwerk komplannen Borsele' opgesteld. Het voorliggende plan is op dit raamwerk gebaseerd. Het bestemmingsplan 'Kern Lewedorp 2009' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van 'Kern Lewedorp 2009' bestaat uit drie kaartbladen.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'.

6.2 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

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische activiteiten zijn conform de bestaande situatie bestemd.

Bedrijf (artikel 4)

Op de kaart zijn de locatie(s) voor opslag en verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg met een aanduiding weergegeven. De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Tevens is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om ter plaatse van de aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 1 en 4 de bestemming 'bedrijf' te wijzingen naar 'wonen'.

Detailhandel (artikel 5)

Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de situering op het perceel, de oppervlakte en de goot-hoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. De plaats van de voorgevel, en in voorkomende gevallen van de zijgevel, van het hoofdgebouw wordt bepaald door het opnemen van een gevellijn op de kaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden.

Ten aanzien van de situering van hoofdgebouwen en voor verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 2 en wro-zone-wijzigingsgebied 3 kan de bestemming 'Detailhandel' gewijzigd worden in 'Wonen'.

Groen (artikel 6)

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

Horeca (artikel 7)

In de kern is een café gevestigd. Dit bedrijf is bestemd tot 'Horeca'. Binnen de bestemming zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht. De toegestane bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bouwvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn met betrekking tot situering, de totale

bebouwde oppervlakte van het achtererf, de goothoogte van aan- en uitbouwen en dakhelling de maatvoering bepaald. Voor de bouwwerken geen gebouwen zijnde is enkel de bouwhoogte bepaald. Voor bovenstaande maatvoeringen is een ontheffingsregel opgenomen.

Kantoor (artikel 8)

Het kantoren aan de Sloestraat zijn bestemd als 'Kantoor'. De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Het hoofdgebouw dient opgericht te zijn in de aangegeven gevellijn op de kaart. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ten aanzien van de gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn regels opgenomen over de bouwhoogte en de dakhelling. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de bouwhoogte. Ten aanzien van verschillende hoogtemaatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Aan de ontheffingsregels zijn enkele voorwaarden verbonden.

Maatschappelijk (artikel 9)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. De kerk, het dorps huis, de zorg- en welzijnsinstellingen, de zorgwoningen, de sportzaal en de basisscholen zijn van een (specifieke) aanduiding voorzien. Het dorps huis heeft daarnaast nog een aanduiding 'feestzaal' 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 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.

Recreatie (artikel 10)

De recreatieve voorzieningen (de speelvoorzieningen), zijn bestemd als 'Recreatie' met de aanduiding 'speelvoorziening'. Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugd ontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken.

Sport (artikel 11)

De tennisvelden/sportvelden zijn bestemd voor 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd. De goot- en bouwhoogte tezamen met het bouwvlak is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten. Er zijn ontheffingsregels opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

Verkeer (artikel 12)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en de garageboxen ter plaatse van de aanduiding garage zijn bestemd als 'Verkeer'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

Wonen (artikel 13)

Het overgrote 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 bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en -categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand en lint. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de kaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de kaart een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, 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 breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, 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, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens 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 perceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren van levensloopbestendige woningen. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het wijzigen van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'lint' opgenomen.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 14)

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 15)

In artikel 15 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 ontheffingsregels (artikel 16)

In artikel 16 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 17)

In artikel 17 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 18)

In artikel 18 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 18.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 19)

Artikel 19 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hantieren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 20)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Kern Lewedorp 2009'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 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 (vanaf 16 februari 2009 tot en met 2 maart 2009) op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Daarnaast heeft op 17 februari 2009, tijdens de jaarvergadering van de dorpsraad van Lewedorp, een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. De reacties zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het inspraakrapport is als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting.

8.2 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 ingekomen reacties zijn als bijlage 2 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

VROM

Geen reactie ontvangen

Provincie Zeeland

Brief van 5 maart 2009

Naar aanleiding van het bestemmingplan zijn er geen opmerkingen

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 8 mei 2008

Commentaar:

In de waterparagraaf is er van uitgegaan dat het een conserverend plan betreft zodat de waterhuishoudkundige consequenties beperkt zijn. Gewenst is dat er aandacht is

voor huidige waterhuishoudkundige problemen die oplossingen vragen die ruimtelijke consequenties hebben die in het plan geregeld kunnen worden. In Lewedorp is dit niet aan de orde.

1. het plangebied maakt onderdeel uit van afvoergebied De Piet. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in noord-westelijke richting naar het Veerse Meer.
2. thema wateroverlast. Het waterschap is bezig met een gebiedsgerichte aanpak om het regionale watersysteem in afvoergebied De Piet op orde te brengen. Op dit moment is nog niet bekend welke ruimtelijke consequenties hieruit voortvloeien dus kan dit nog niet meegenomen worden in dit plan. Het plan voldoet m.b.t. wateroverlast aan de norm voor bebouwd gebied en extra realisatie van waterberging is niet noodzakelijk.
3. thema volksgezondheid. Aangegeven dient te worden wat de relevantie is van het in het plangebied aanwezige open water voor het thema volksgezondheid.
4. thema riolering. De voorkeursvolgorde van het waterschap voor het omgaan met/toepassen van afgekoppeld hemelwater is verkeerd weergegeven. Het gebied voldoet al aan de basisinspanning.
5. thema grondwateroverlast. Het realiseren van voldoende ontwateringsdiepte is een verantwoordelijkheid voor de perceelseigenaren.
6. oppervlaktewaterkwaliteit. De door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom dient bij het afkoppelen in acht te worden genomen. Het onderhoud van waterlopen in het plangebied zal plaatsvinden conform de afspraken tussen gemeente en waterschap(project BOB). Omdat het plan hoofdzakelijk de bestaande situatie vastlegt, heeft dat in beginsel geen gevolgen voor de onderhoudsmogelijkheden van de waterlopen.

Beantwoording:

Ad 1. De naam van het afvoergebied is gewijzigd in De Piet;

Ad 2. Wordt voor kennisgeving aangenomen;

Ad 3. De relevantie van het open water in het plangebied is aangegeven in de toelichting;

Ad 4. De volgorde van afkoppelen is in de juiste volgorde geplaatst;

Ad 5. Wordt voor kennisgeving aangenomen;

Ad 6. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen

Veiligheidsregio Zeeland

Brief van 6 maart 2009

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen punten in het bestemmingsplan welke nadere aandacht behoeven.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 7 april 2009 tot en met 19 mei 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Lewedorp' op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Het plan is ambtshalve op enkele punten aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

Regels:

- Artikel 4.3.1, lid b wordt toegevoegd, luidende als volgt:
 - b. lid 4.2 sub c, tot een kleinere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot 0 meter;
- Artikel 20 de naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd van 'Kern Lewedorp', naar 'Kern Lewedorp 2009'.

