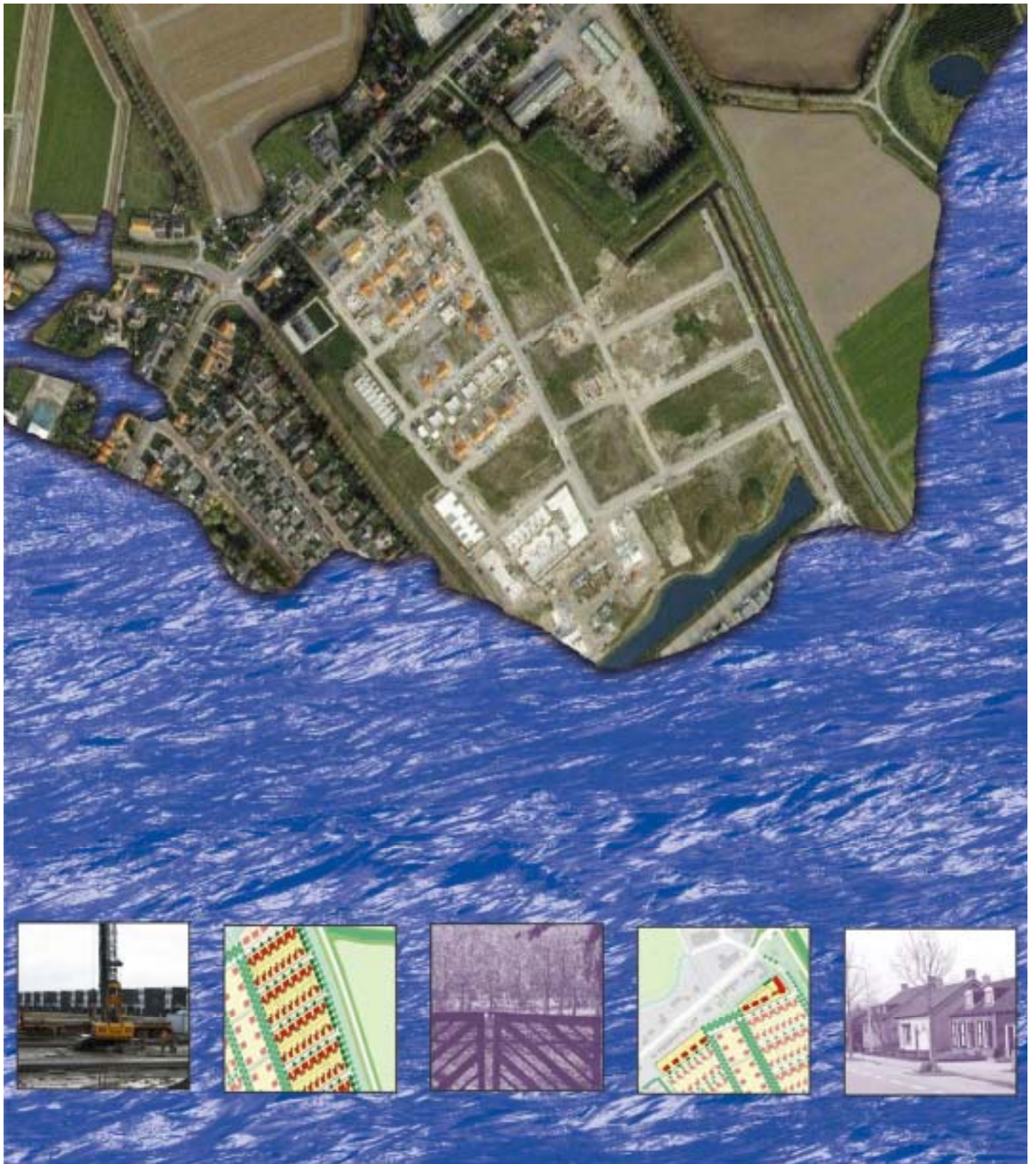




Bestemmingsplan “Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III”



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 4 september 2008

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft  Architecten
Stedenbouwkundigen

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

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen



gemeente
titel

Borsele
Bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III"

projectnummer
datum

BS4407
20 mei 2008

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

24 januari 2008
20 mei 2008
4 september



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Toetsing beleidskaders	10
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13
3.1	Analyse bestaande situatie	13
3.2	Het verkavelingsplan	13
3.4	Beeldkwaliteit	19
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Geluidhinder	21
4.2	Bodemverontreiniging	21
4.3	Flora en fauna	22
4.4	Archeologie	23
4.5	Water	24
4.6	Milieuhinder	29
4.7	Bufferzone	30
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Luchtkwaliteit	32
5	JURIDISCHE VORMGEVING	35
5.1	Planvorm	35
5.2	Toelichting op de bestemmingen	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7	OVERLEG	39

BIJLAGEN:

1. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 Bro

BIJLAGENBOEK:

1. Akoestisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Natuurtoets
4. Verslag ontwerp WEI
5. Ontheffing Keur Waterschap
6. Luchtkwaliteitsberekening
7. Exploitatieoverzicht



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

Aan de oostzijde van de kern Heinkenszand wordt onder de naam "Over de Dijk" in een drietal fasen een nieuwe woonwijk gerealiseerd. De eerste fase van deze nieuwe woningbouwuitbreiding is voltooid en de tweede fase nadert zijn voltooiing. Om een continue bouwstroom te garanderen, om daarmee tegemoet te komen aan de verwachte woningbouwbehoefte, is voorliggend bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III", opgesteld. Dit plan vormt de juridische basis voor de vervoluitbreiding.

De stedenbouwkundige planvorming voor de derde, afrondende, fase van "Over de Dijk" is integraal met de tweede fase opgepakt. De beschrijving van het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting, heeft dan ook deels betrekking op beide fasen. De 'knip' die in de juridische regeling voor de vervoluitbreiding is gemaakt, kwam voort uit de toen aanwezige beperkingen ten aanzien van het beschikbare woningbouwcontingent en milieuhinder. Beide beperkingen zijn nu niet langer van toepassing. Het transportbedrijf is inmiddels verplaatst en de bedrijfsbebouwing is gesaneerd. De voormalige bedrijfsgronden maken onderdeel uit van het van het plangebied. Het plangebied van "Over de Dijk, fase III" heeft een oppervlakte van circa 5 hectare. Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2. In dit gebied worden ongeveer 75 woningen gerealiseerd.

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

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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:

- Ã 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;
- Ã 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.
- Ã 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.
- Ã 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.
- Ã 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.

Heinkenszand is aangeduid als woonkern in een stedelijk 'bundelingsgebied', dat deel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In dergelijke gebieden dient de woningbouwproductie gebundeld te worden. Voor de regio de Bevelanden dient 70% van de woningbouwproductie in de ontwikkelingszone plaatsvinden.

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 bebouwd gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Borsele

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

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

Planninglijst woningbouw

In deze lijst is voor de periode 2007 -2017 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Borsele. In de lijst is in Heinkenszand de bouw van 70 woningen voorzien in de uitbreidingslocatie "Over de Dijk, 3^e fase".

2.4 Toetsing beleidskaders

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van voorliggend woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Woningbouw op deze locatie vormt een logisch stedenbouwkundig vervolg op de 1^e en 2^e fase van de woonwijk "Over de Dijk". Het karakter en de opzet van het plan sluit aan bij het dorpse karakter en de ruimtelijke structuur van Heinkenszand. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 3. Het beoogde plan betreft gedeeltelijk herontwikkeling, waarbij voormalige bedrijfsgronden voor woningbouw worden benut. Hiermee wordt inhoud gegeven aan het streven naar duurzaam ruimtegebruik. Verder wordt inhoud gegeven aan het bundelingsprincipe, aangezien Heinkenszand onderdeel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling "Over de Dijk, fase III" past in de woningbouwplanning.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de nieuwbouwuurt "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" past binnen de eerder beschreven beleidskaders.



Figuur 3: Luchtfoto



Figuur 4: Ontwerputgangspunten

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor de derde fase van de woonwijk "Over de Dijk" beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de deelgebieden waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft.

3.1 Analyse bestaande situatie

In het gebied ingeklemd tussen de Kraaiendijk, de lintbebouwing van Clara's pad, de Drieweg en de Stenevate wordt de woonwijk "Over de Dijk" gerealiseerd. De eerste en grotendeels de tweede fase van de woonwijk zijn inmiddels gerealiseerd. De derde, en laatste, fase van "Over de Dijk" ligt aan de noordoostzijde van de tweede fase, in de hoek van Clara's pad en de Drieweg. Het plangebied van de derde fase bestaat momenteel uit braakliggende gronden; voorheen betrof het akkerbouwgronden en bedrijfsgronden. In figuur 3 is een luchtfoto van het opgenomen, waarbij wordt opgemerkt dat de bedrijfsbebouwing inmiddels is gesaneerd.

Uitgangspunt bij de planontwikkeling is een goede aansluiting op de omgeving. De stedenbouwkundige structuur van de derde fase en de vormgeving van de bebouwing zal derhalve een voortzetting zijn van die van de tweede fase, waarbij uitdrukkelijk aandacht is voor de overgang van de nieuwbouw naar de lintbebouwing van Clara's pad. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Het verkavelingsplan

De stedenbouwkundige planvorming voor de derde fase is destijds tegelijkertijd met die van de tweede fase opgepakt. Met de ontwikkeling van de derde fase kan de met de tweede fase ingezette stedenbouwkundige structuur worden afgerond. Het verkavelingsplan voor de woonwijk "Over de Dijk" is gebaseerd op een aantal ontwerpuitgangspunten (zie figuur 4), waaronder:

- 4 de ontwikkeling van een campus, een groen, parkachtig gebied waarin enkele alzijdig vormgegeven gebouwen staan. De campus vormt de ruimtelijk-visuele verbinding tussen de dorpskern (de Dorpsstraat), de nieuwe uitbreiding en het aangrenzende open polderlandschap;
- 4 het behoud van de Kraaiendijk als landschappelijk element en het beleefbaar maken van de dijk door middel van doorzichten vanuit de wijk;
- 4 het realiseren van een ontsluitingsweg aan de oostrand van het plangebied, direct parallel aan de Drieweg. Er komen geen doorgaande autoverbindingen tussen de uitbreiding en de dorpskern, enkel (langs de campus) gesitueerde langzaamverkeersverbindingen. Centraal door "Over de Dijk" komt een fietsroute, die vanaf Clara's pad naar de Zuidzaksedijk en verder loopt;
- 4 het realiseren van een geluidswal langs de Drieweg om de geluidsbelasting op de nieuwe wijk terug te dringen. Een (akoestisch verantwoorde) onderbreking in de geluidswal ter hoogte van de campus biedt zicht op het aan de overzijde van de weg gelegen open landschap.



Figuur 5: Mogelijke verkaveling "Over de Dijk, fase II en III"

In figuur 5 is het eerder opgestelde mogelijke verkavelingsplan voor de tweede en derde van de woonwijk "Over de Dijk" weergegeven. Het verkavelingsplan voor de tweede en derde fase bestaat uit een aantal deelgebieden. Verwezen wordt naar figuur 6. Naast de campus en de zone van de Kraaiendijk vormt de zogenaamde bomenweide een belangrijke 'ruimtelijke drager' van het plan. De bomenweide deelt het woongebied als het ware op in een oostelijk en westelijk deel. Voor de derde fase van "Over de Dijk" is een aantal deelgebieden relevant: de bomenweide, het oostelijk woongebied en Clara's pad. Op deze deelgebieden wordt hierna nader ingegaan.

Bomenweide

De bomenweide vormt de koppeling tussen de twee aangrenzende woongebieden en de campuszone die zich uitstrekt tot in het centrum van Heinkenszand. De twee meest noordelijke woonblokken van de bomenweide maken deel uit van onderhavig plan. Verwezen wordt naar figuur 7. De bomenweide vormt binnen "Over de Dijk" een bijzonder element. Het deelgebied ontleent haar naam aan de 'zwarte' bomenlanen die het gebied omzomen. In de westelijke laan komen twee bomenrijen te staan en in de oostelijke laan drie. De bomenweide heeft door de ruime opzet van de kavels een groene uitstraling. De doorgaande fietsroute vanaf de Zuidzaksedijk in de richting van Clara's pad wordt door deze laatste laan geleid. Het fietsverkeer zal daarbij gebruik maken van de rijbaan. In het verlengde van de oostelijke laan wordt door het campusgebied een fiets-/voetpad aangelegd. Dit pad sluit onder meer aan op de langzaamverkeersroute die aan de zuidzijde van de campus richting het centrumgebied van Heinkenszand loopt.

In de bomenweide worden vrijstaande woningen op ruime kavels en relatief grote afstand van elkaar gerealiseerd. Om het voorgestane groene karakter van het gebied verder te versterken, worden bij de woningen geen bijgebouwen toegestaan, maar dienen de garage(s) en berging inpandig in het hoofdgebouw te worden opgelost. De woningen, die van een plat of lessenaarstaak worden voorzien, mogen maximaal drie bouwlagen hoog worden.

Gemotoriseerd verkeer tussen het oostelijk en westelijk woongebied kan enkel aan de noord- en zuidzijde de bomenweide passeren. Voor het langzaam verkeer wordt daarnaast een drietal ruime doorsteken gemaakt.

Oostelijk woongebied

Het oostelijk woongebied ligt tussen de ontsluitingsweg en de bomenweide in. De drie meest noordelijke woonblokken maken deel uit van onderhavig plan. Verwezen wordt naar figuur 7. De woonstraten van dit gebied komen haaks op de ontsluitingsweg te staan. Hiermee vindt, met als omslagpunt de campus, een verandering in het bebouwingsbeeld van de ontsluitingsweg plaats. Wordt de weg in de eerste fase begeleid door voorkanten, in de tweede en derde fase zijn de woningen op de woonstraten georiënteerd en zijn aan de ontsluitingsweg (representatief vormgegeven) zijgevels gelegen. Bij de noordelijke entree is een bijzondere, grote, woning gedacht. Mocht dit (bijvoorbeeld vanwege financiën) niet haalbaar zijn dan zal aansluiting worden gezocht bij het bebouwingsbeeld zoals hierna beschreven onder het deelgebied "Clara's pad". In voorliggend plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die dat mogelijk maakt.



Figuur 6: Deelgebieden



Figuur 7: Uitsnede mogelijk verkavelingsplan fase III

In het woongebied zullen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het streven is om de vrijstaande woningen in verband met bezonning overwegend aan de noordzijde van de woonstraten te bouwen - de percelen zijn breder en de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens groter waardoor de zon langer langs het hoofdgebouw achter in de tuin schijnt - en de halfvrijstaande woningen aan de zuidzijde. Het is tevens mogelijk om aan de zuidzijde om aaneengesloten woningen te bouwen.

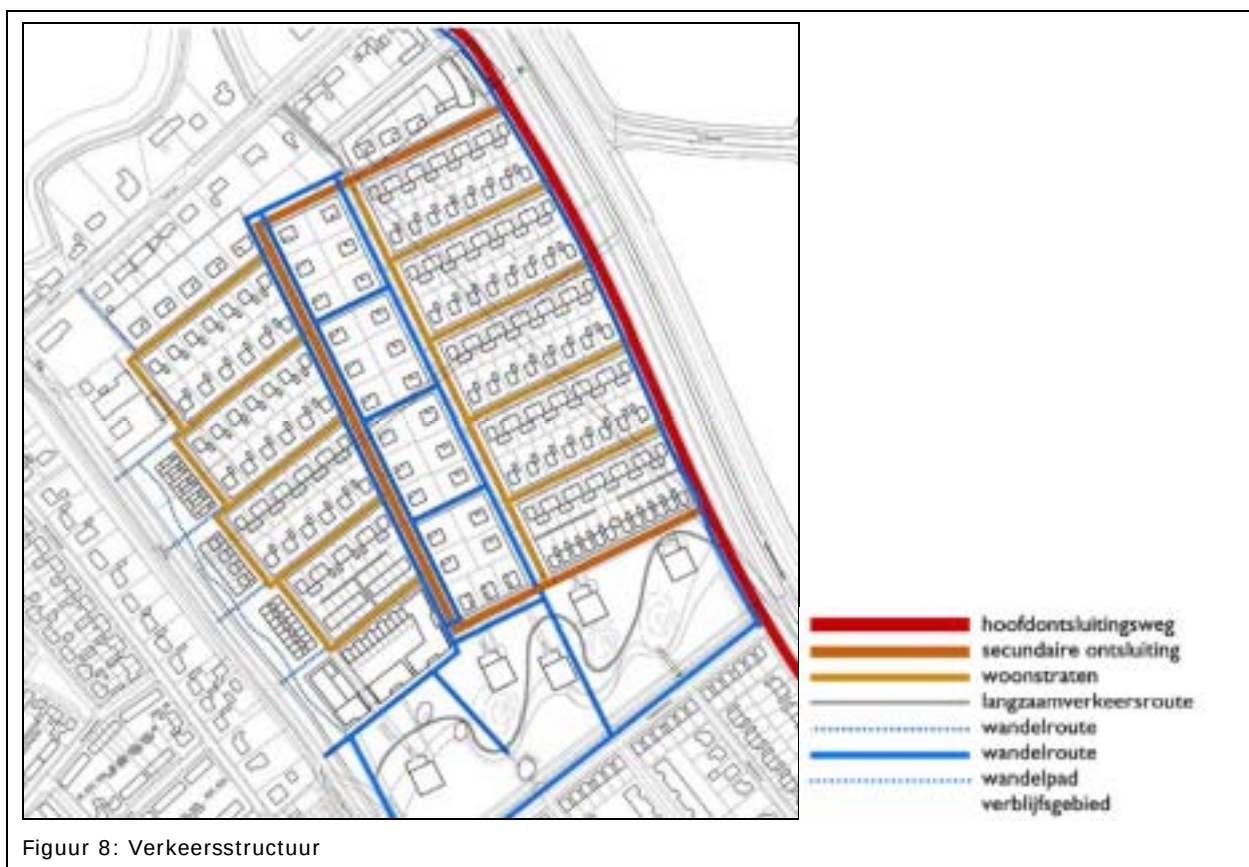
Eén van de zuidelijke straatwanden zal naar verwachting worden gevormd door CO₂-neutrale woningen. Het betreft een experiment in het kader van duurzaam bouwen. CO₂-neutrale woningen zijn milieuvriendelijk, omdat deze niet bijdragen aan de uitstoot van het broeikasgas koolstofdioxide (CO₂), een gas dat sterk van invloed is op de klimaatveranderingen (zeespiegelstijging, kortere winters, warmere en nattere zomers). In een CO₂-neutrale woning wordt op diverse manieren (ontwerp, materiaal, energie, gebruikersgedrag) geprobeerd een minimale CO₂-emissie te bereiken. De dan nog optredende 'rest' CO₂-emissie wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het aanplanten van een aantal bomen dat juist die hoeveelheid CO₂ compenseert.

Aangebouwde bijgebouwen (bijvoorbeeld garages) die minimaal 10 meter achter het verlengde van de achtergevel worden opgericht, mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Hierdoor kan het voorkomen dat bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen een schakeling ontstaat. Om een gesloten beeld te voorkomen, mogen de aangebouwde bijgebouwen dan niet hoger zijn dan 3 meter. De woningen worden maximaal 2 bouwlagen hoog met een kap. De nokrichting van de kap loopt daarbij evenwijdig aan de woonstraat. Voor de hoekpercelen, waar bij voorkeur vrijstaande woningen worden opgericht, wordt een afwijkende nokrichting gehanteerd. Hier dient de kap haaks op de woonstraat te staan.

In de oostelijke woonstraten komt aan weerszijden van de rijbaan een parkeerstrook. In de zuidelijke strook worden bomen aangeplant en hierlangs wordt een trottoir aangelegd. De woningen, die omwille van een rustig straatbeeld in de rooilijn worden gebouwd, krijgen voortuinen van 6 meter diep. De zij- en achtertuinen die grenzen aan de ontsluitingsweg en de bomenweide zullen worden begrensd door een twee meter hoge halfopen, op de eigendomsgrens gebouwde erfafscheiding die door de gemeente wordt ontworpen en geplaatst.

Clara's pad

De noordelijke rand van het plan, waarvan het noordoostelijke deel onderdeel uitmaakt van onderhavig plan, wordt gevormd door woningen die grenzen aan de achterzijde van de tuinen van de woningen langs het Clara's pad. De afronding van het plan aan deze zijde is daarom vormgegeven door middel van royale brede kavels met daarop woningen die in de breedte zijn georiënteerd. De hoofdopzet van de massa van de woningen zal hiermee refereren aan de langgerekte en in de breedte georiënteerde Zeeuwse boerderij, waarbij een eventuele garage zich inpandig kan bevinden. De breedte van de kavels en de royale voortuinen versterken het groene straatbeeld. Op de hoek met de ontsluitingsweg bevindt zich een bijzondere woning die fungeert als een markant punt met een bijzondere en representatieve uitstraling bij de entree van de wijk. Zoals reeds eerder aangegeven, is het bestemmingsplanmatig mogelijk om de inrichting van dit perceel te wijzigen. In plaats van de bijzondere woning kunnen dan twee woningen



Figuur 8: Verkeersstructuur

worden gebouwd die qua oriëntatie, situering en architectonisch beeld aansluiten bij de overige woningen in dit deelgebied. De verharding en verlichting in het deelgebied "Clara's pad" sluiten aan op die van de aangrenzende woonstraten.

Verkeer en parkeren

Verkeer

In figuur 8 is de verkeersstructuur weergegeven. De oostelijke woonstraten krijgen een directe aansluiting op de ontsluitingsweg en zullen aan de westzijde door een laan van de bomenweide worden kortgesloten. De meest noordelijke straat van het oostelijke woongebied heeft ook een ontsluitende functie voor de overige deelgebieden en wordt om die reden van een bredere rijloper dan de overige woonstraten voorzien. Alle (woon)straten en de lanen in het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur zone. De Drieweg kent een relatief hoge verkeersintensiteit. Om de daaruit voortkomende geluidsbelasting op de nieuwe woonwijk terug te dringen, is een geluidswal gerealiseerd.

Parkeren

Het verkavelingsplan is zo opgezet dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein kan plaatsvinden. Deze parkeerplaatsen zijn op de oprit gedacht. Bij de situering van de garages dient rekening gehouden te worden met voldoende opstelruimte. Voor bezoekers zal daarnaast in de straat ruimte voor parkeren worden geboden. In de woonstraten komt een parkeerstrook waar eventueel bezoekersparkeren plaats kan vinden.

3.4 Beeldkwaliteit

De gemeente Borsele hecht grote waarde aan een hoogwaardige inrichting en verschijningsvorm van haar grondgebied. Om die reden is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat een aanvulling vormt op de welstandsnota. Het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase II" en het beeldkwaliteitsplan voor de tweede en derde fase zijn gelijktijdig vastgesteld. In het beeldkwaliteitplan is het hiervoor beschreven stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt. Het plan gaat in op de inrichting van het openbaar gebied, het beoogde architectonische beeld en de groeninrichting. Zo worden onder meer voorstellen gedaan met betrekking tot het kleur- en materiaalgebruik en dakvormen. Ditzelfde geldt voor de ontsluitingsweg en de langzaam verkeersverbindingen met betrekking tot het type verhardingen. Deze voorstellen zijn niet in alle gevallen vrijblijvend. Sommige zijn als 'aanwijzing' direct vertaald in een bindend bouwvoorschrift in voorliggend plan, andere komen aan de orde bij welstandstoetsing of worden in de privaatrechtelijke sfeer geregeld.

Op enkele, ondergeschikte punten, is voor de uitvoering van de derde fase van "Over de Dijk" een aanpassing van het beeldkwaliteitplan gewenst. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de uitvoering van erfafscheidingen en de inrichting/ vormgeving van bebouwing op het markant gelegen, noordelijke hoekperceel aan de ontsluitingsweg. Tegelijkertijd met voorliggend bestemmingsplan zal de gedeeltelijke herziening van het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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

Het plangebied ligt in de geluidzone van de N665/Drieweg en het Clara's pad. Binnen deze zone zijn de regels en de grenswaarde van de Wet geluidhinder van toepassing. In verband hiermee heeft DHV BV in februari 2008 akoestisch onderzoek naar de geluidbelastingen op de gevels van de nieuw te bouwen woningen verricht. Het gehele onderzoek is te vinden in het bijlagenboek (bijlage 1). De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

Tussen de N665/Drieweg en de woningen ligt een 3 meter hoge wal. De nieuw te bouwen woningen liggen op een afstand van minimaal 84 meter uit de as van Clara's pad. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in beide situaties niet overschreden. De Wgh stelt geen aanvullende eisen aan deze wegen.

De woonstraten in het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur-zone en kennen derhalve geen geluidszone.

4.2 Bodemverontreiniging

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

In opdracht van de gemeente Borsele is er een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door SMA Zeeland B.V. (11 juni 2001). Binnen dit onderzoeksrapport zijn twee onderzoekslocaties relevant, namelijk locatie "grasland 100 serie" en locatie "grasland 200 serie". Voor het onderzoek op deze locaties is uitgegaan van de hypothese 'onverdacht terrein'. Deze hypothese kan vanwege de onderzoeksresultaten aanvaard worden. Er zijn in de grond en het grondwater geen gehalten aan geanalyseerde parameters boven de S-waarde aangetroffen. De locatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geschikt geacht voor ieder gebruik.

Daarnaast is er met betrekking tot perceel Cappon, gelegen aan de Kraaijendijk te Heinkenszand ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd, in opdracht van Bijdevaate project bv, door Grontmij Zuid bv (12 november 1996). De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn de volgende:

Gezien de aangetoonde verhoogde gehalten wordt geconcludeerd dat de voor de locatie opgestelde hypothese "niet verdachte"locatie niet geheel juist is. De aangetoonde gehalten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. De aangetoonde licht verhoogde gehalten kunnen worden beschouwd als achtergrondgehalte. Ook het sterk verhoogde gehalte aan arseen in mengmonster M23 kan worden beschouwd als achtergrondgehalte. Het is bekend dat in Heinkenszand en omgeving arseen in de grond en in het grondwater in concentraties tonde de interventiewaarde voorkomt. Met betrekking tot de resultaten van onderhavig bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er milieuhygiënisch geen beperkingen aan het toekomstig gebruik van de locatie dienen te worden gesteld.

Het perceel van transportbedrijf Rijk aan Clara's Pad 68 is in 2005 door SGS onderzocht. De bovengrond was verontreinigd. In 2005 is een saneringsplan opgesteld. De verontreiniging is in 2006 gesaneerd. Via een beschikking wet bodembescherming is ingestemd met het evaluatieverslag. Er is voldaan aan de doelstelling om het terrein geschikt te maken voor woningbouw.

Bovenstaande onderzoeken zijn van een oudere datum. Hierbij dient dan ook vermeld te worden dat sinds de onderzoeken zijn uitgevoerd, op de betreffende gronden geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden die alsnog tot verontreiniging hebben kunnen leiden. De genoemde onderzoeken zijn te vinden in het bijlagenboek (bijlage 2)

4.3 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 dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Bureau Arcadis heeft in 2003 een natuurtoets uitgevoerd voor de tweede en derde fase van "Over de Dijk". Op basis van deze toets werd aanbevolen nader onderzoek te doen naar het voorkomen van beschermde plantensoorten, vleermuizen en de rugstreeppad. Door de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging zijn vervolgens in juni 2003 veldwaarnemingen uitgevoerd, waarbij geconcludeerd werd dat vanuit natuur geen belemmeringen voor de planontwikkeling aanwezig waren. Aangezien inmiddels vier jaar zijn verstreken is aan Bureau Woets'Insecten opdracht verstrekt om, in het kader van de realisatie van de derde fase, de natuurtoets te actualiseren ("Natuurtoets Heinkenszand, actualisatie fase III", juni 2007). In het gebied van fase III is het grondverzetbedrijf Rijk inmiddels vertrokken en is de voormalige bedrijfslocatie vrijwel volledig ontruimd. Het terrein is bezocht op 5 juni 2007.

Het plangebied heeft een omvang van circa 5 hectare. Door de recente sanering door firma Rijk is driekwart van het terrein kaal, inclusief een betonnen vloer (op het moment van onderzoek). Door het terrein loopt een greppel en er liggen een aantal ruggen

en hopen grond, tot 2 meter hoog. Buiten het kale gebied is het vlakke deel helemaal begroeid, namelijk de west- en de zuidrand van het terrein. Beschermde plantensoorten, die in de algemene maatregelen van bestuur genoemd worden als uitwerking van de Flora- en faunawet, zijn daarbij niet aangetroffen.

Aanwijzingen voor broedende vogels konden niet worden vastgesteld. Voor vleermuizen is het open terrein niet van belang, aangezien zij voornamelijk jagen langs rijen bomen. Langs bomenrijen worden namelijk hun voedselinsecten gestuwd. Enkele soorten zoogdieren kunnen wel aangetroffen worden, maar het gaat alleen om soorten waarvan onopzettelijk verjagen of per ongeluk doden is toegestaan (haas, egel, muizensoorten). Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van amfibieën. De rugstreeppad is er beslist niet aanwezig, in de zomer zit hij in het water (voortplanting). Aangezien water ontbreekt in het perceel van fase III is het hoofdstuk vissen ook niet van belang. Beschermde soorten insecten zijn ook niet aan de orde (de grond is ongeschikt voor de veenmol).

De situatie is in wezen niet anders dan in 2003: er zijn geen soorten aanwezig die zouden vragen om compenserende of mitigerende maatregelen volgens de Flora en faunawet en de onderbouwende Maatregelen van Bestuur. Het gehele onderzoek is te vinden in het bijlagenboek (bijlage 3)

4.4 Archeologie

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

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Op de AMK is het plangebied niet aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Op de IKAW is de locatie aangeduid als een gebied met een lage trefkans op archeologische vondsten. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 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

Voor het watersysteem is geen eenduidige stromingsrichting van het freatisch grondwater te bepalen. De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is noordelijk



Figuur 9: Watersysteem



Figuur 10: Waterschaps Ecologische Infrastructuur (WEI)

gericht. Uit stijghoogte gegevens lijkt de stroomrichting van het freatisch grondwater globaal oostelijk gericht. Vanaf het maaiveld tot 4m plaatselijk 5m onder het maaiveld is een geohydrologische deklaag aanwezig van klei en veen. Dieper dan 4m –NAP tot 30m –NAP bevindt zich het eerste watervoerende pakket van de Westlandformatie. Uit de geohydrologische kaart blijkt dat ten westen van de projectlocatie een ondiepe zoete grondwatertong aanwezig is tot ca. 15m –NAP. De projectlocatie ligt echter in de randzone van een stroomgeul waardoor de diepte en de omvang van de zoete grondwatertong niet exact zijn aan te geven. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap VI. (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld) Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 1,3m -NAP maar vertoont fluctuaties ten gevolge van seizoensinvloeden.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied wordt ontwaterd door de primaire watergang die door het plangebied loopt en aansluit op de WEI welke in fase I en II van het plan Over de Dijk is aangelegd. Het waterpeil van deze watergang bedraagt -1,40 NAP zomerpeil en -1,60 NAP winterpeil. De hoofdwatergang watert af naar het gemaal "Maelstede" op 7,50 km ten zuidwesten van het plangebied. De Westerschelde bevindt zich op ongeveer $\pm$ 7000m van het plangebied.

Toekomstig watersysteem

In de nieuwbouwwijk "Over de Dijk" is c.q. wordt voor de waterafvoer een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. De keuze voor het watersysteem is al in eerder stadium in fase I en II van het plan gemaakt. Dit wil zeggen dat de hemelwaterafvoer (regenwater) wordt gescheiden van de droogwaterafvoer. Door regenwater niet af te voeren naar de waterzuiveringsinstallatie, maar in het gebied zoveel als mogelijk te infiltreren in de bodem wordt de zoetwatervoorraad aangevuld en verdroging tegengegaan. Het regenwater van de straten en daken wordt afgevoerd naar een regenwaterriool. Het verzamelde water van de oostelijke woonstraten stroomt dus ook in fase III naar een infiltratieriool gelegen onder het voetpad van de oostelijke laan van de "Bomenweide". Het overtollige water (wat niet infiltreert) komt in de oeverzone (welke dienst doet als voorfiltering) van de grote waterpartij van de campus uit. In figuur 9 is het watersysteem weergegeven. Daarnaast is er ook één overloopconstructie voorzien in de WEI (Waterschaps Ecologische Infrastructuur; de langs de Drieweg gelegen brede waterloop met aan één zijde een natuurvriendelijke oever). Verwezen wordt naar figuur 10. De drempelhoogte van de overloopconstructie krijgt dezelfde hoogte als de maximale stuwhoogte (0,50- NAP) van de stuw in de waterpartij van de campus. In de constructie van het regenwaterriool wordt een drain opgenomen waardoor het water reeds ter plaatse kan infiltreren. De waterpartij in de campus wordt door het regenwater van de wijk op peil gehouden en kent, via een regelbare kindvriendelijke stuw die in overleg met het waterschap is geplaatst, een overloop op de WEI. Naast deze duiker is op het verzoek van het waterschap een eco-duiker aangebracht. De toegankelijkheid van deze duiker voor amfibieën is onlangs op verzoek van de ecoloog (bezoek 2006) van het waterschap verbeterd. In fase I en II zijn afspraken gemaakt over het onderhoud van de WEI en de waterpartij in de campus en het streefpeil van de waterpartij in de campus (0,90- NAP). Deze veranderen niet door de aanleg van fase III. Door het uitvoeren van saneringswerken op een voormalig bedrijfsterrein terrein is een groot deel van het toekomstig watersysteem door het zgn. "werk met werk maken" in overleg met het waterschap al gerealiseerd.

Het zgn. B-watersysteem wat in fase I een is aangelegd is vanwege problemen met de volksgezondheid op verzoek van de inspectie VROM stopgezet. In fase II is dit al niet meer aangelegd. Aan alle toekomstige bewoners worden regentonnen ter beschikking gesteld en deze worden gestimuleerd regenwater te gebruiken voor het sproeien van de tuin.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer van 1,65 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.

Heinkenszand ligt in een gebied dat minder geschikt tot zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0,25 tot 0,75 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater beperkt. Er is sprake van een weinig tot sterke 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 / Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling worden geen nadelige effecten voorzien. Extra waterberging is nodig vanwege een beperkte toename van het verhard oppervlak. Deze is al gerealiseerd in het campusgebied en in de WEI in fase I en II.
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.	De waterpartij in de campus wordt door het regenwater van de wijk op peil gehouden en kent, via een regelbare stuw welke in overleg met het waterschap is geplaatst, een overloop op de WEI.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	De waterpartij in de campus krijgt voldoende waterdiepte om de waterkwaliteit op niveau te houden. Daarnaast wordt, uit oogpunt van zowel veiligheid als beperking van verdrinkingsrisico's, gebruik gemaakt van gele lis, plasbermen en kindvriendelijke taluds. De WEI kent geen stilstaand water. Ook hierlangs worden plasbermen gerealiseerd.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het afgekoppelde regenwater wordt zoveel als mogelijk geïnfilteerd in de bodem. Het water wat niet infiltreert in de bodem stroomt af naar de waterpartij in de campus. Het vuilwater wordt via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool onder vrij val afgevoerd naar het nieuw te bouwen gemaal van het waterschap achter Clara's pad nr. 70.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er is geen sprake van peilverlaging. Derhalve is bodemdaling niet aan de orde.

Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwater-overlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. Aan deze richtlijn zal worden voldaan.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plan heeft geen consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het water wat niet infiltreert wordt via een oeverzone met filtervoorziening geloosd. Het te gebruiken materiaal van afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. 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. Verdroging is hier derhalve niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en Natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. Er zijn derhalve geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten. Een zijde van de WEI heeft een natuurlijke inrichting en draagt bij aan de uitbreiding van natte natuur.

Overleg met de waterbeheerder

Reeds vanaf het ontwerp fase I (1997) en fase II (2003) heeft diverse malen met het waterschap overleg plaatsgevonden. In 2006 heeft aanvullend overleg plaatsgevonden over het voortzetten van de WEI in de uitwerking van fase II en het aanbrengen van de verbindingsduiker onder de wijkontsluitingsweg. Een verslag over het ontwerp van de WEI is opgenomen in het bijlagenboek (bijlage 4). De gemeente heeft, in het kader van het bouwrijp maken van de derde fase, reeds een ontheffing van de Keur aangevraagd voor het dempen van waterlopen, het graven van een waterloop, het leggen van buisleidingen, het aanbrengen van oevervoorzieningen en het aanbrengen van lozingsconstructies. Deze ontheffing is door het waterschap verleend. Het resterende gedeelte van de WEI is inmiddels in overleg met de opzichter van het waterschap aangelegd. Doordat het grootste deel van de werkzaamheden al is uitgevoerd in fase I en II en tijdens de saneringswerkzaamheden van een bedrijfsterrein is sprake van een bijzondere situatie. In januari 2008 is de concept waterparagraaf voor commentaar toegezonden aan het waterschap en heeft hierover overleg plaatsgevonden. De opmerken van dit overleg zijn verwerkt in de waterparagraaf.

4.6 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 nabijheid van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven / voorzieningen gevestigd. Wel zal er een gemaal worden gebouwd. In het nieuw te bouwen gemaal van het waterschap zal er voor worden gezorgd dat aangerot afvalwater niet in aanraking komt met de buitenlucht zodat de geuroverlast tot een minimum wordt beperkt.

4.7 Bufferzone

Het plangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. 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.

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied", gedeeltelijk goedgekeurd door GS d.d. 22 september 1998, zijn de aan het plangebied grenzende gronden bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)". Deze bestemming laat alleen middels een planwijziging nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven toe. Aan planwijziging wordt medewerking verleend indien de aanvraag voor nieuwvestiging onder meer voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen milieutoets. Op grond van deze toets, waarin het provinciale bufferbeleid is verwoord, is nieuwvestiging binnen 100 meter van woongebieden niet toegestaan.

GS hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een aanlegvergunningvereiste vastgesteld voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit houdt onder meer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing zonder aanlegvergunning geen nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het (zonder aanlegvergunning) 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.

Terzijde wordt opgemerkt dat door de Borselse gemeenteraad op 26 juni 2007 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied is vastgesteld. Het provinciale bufferbeleid, zoals hiervoor verwoord, maakt integraal onderdeel uit van dit plan "Borsels Buiten". Ook na het van kracht worden van de herziening van het Borselse buitengebiedplan blijft het eerder gestelde derhalve onverminderd van kracht.

4.8 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. In en nabij het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het "Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999" en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de "Publicatiereeks Gevaarlijk Stoffen (PGS) deel 15" van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

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

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

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

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.

4.9 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 is in het kader van een goede ruimtelijke ordening middels een in de Wet luchtkwaliteit vastgelegde standaardrekenmethode nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft. De luchtkwaliteit langs de Drieweg, Clara's Pad en Guldenroedestraat is voor de jaren 2008, 2010 en 2020 in beeld gebracht.

De luchtkwaliteit inzake het voorliggende project is berekend met het programma CAR II, versie 6.1.1. CAR II is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 meter. Om de huidige situatie weer te geven is gebruik gemaakt van de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de bestaande situatie. Voor de berekening welke is uitgevoerd om de luchtkwaliteit te prognosticeren, is de in de toekomst te verwachten situatie als uitgangspunt genomen. Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert.

De afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot het midden van de weg van de Drieweg bedraagt circa 53 meter. De afstand van de dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de weg van Clara's Pad is ca. 84 meter, voor de Guldenroedestraat geldt een afstand van ca. 20 meter. Voor de berekeningen wordt voor de Drieweg en Clara's Pad uitgegaan van 30 meter uit de weg. Voor de Guldenroedestraat wordt uitgegaan van een afstand van 10 meter. Voor de verkeersintensiteiten van de Drieweg, Clara's pad en de Guldenroedestraat is gebruik gemaakt van de gegevens verstrekt door de gemeente Borsele (2008). De verkeersintensiteit op de Drieweg bedraagt (in 2008) 3.682 motorvoertuigen per etmaal, op Clara's Pad 8.084 voertuigen per etmaal en op de Guldenroedestraat 1.257 voertuigen per etmaal.

Deze intensiteiten zijn voor de berekening met 2% per jaar geëxtrapoleerd naar de jaren 2008, 2010 en 2020. Daarnaast is de onderverdeling van lichte, middelzware en zware motorvoertuigen afgeleid uit het "Akoestisch onderzoek Over de Dijk fase III" (DHV, 2008), dat in het kader van onderliggend bestemmingsplan is uitgevoerd. Voor alle wegen is ook nog een zogenaamde worstcase scenario berekent, namelijk het jaar 2020 op een afstand van 5 meter van de weg-as.

Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en/of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. In beide gevallen komt vrijwel geheel het jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau:

2008	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Guldenroedestraat op 10 m	18, µg/m ³	18,4 µg/m ³	25,1 µg/m ³	25,0 µg/m ³	10 (16-6) ¹
Drieweg op 30 m	18,8 µg/m ³	18,4 µg/m ³	25,1 µg/m ³	25,0 µg/m ³	10 (16-6)
Clara's Pad op 30 m	18,8 µg/m ³	18,1 µg/m ³	25,2 µg/m ³	25,0 µg/m ³	10 (16-6)
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

¹ Inclusief 6 overschrijdingsdagen aftrek voor fijn stof vanwege correctie zeezout, zie Beoordeling Luchtkwaliteit 2007

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

2010	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Guldenroedestraat op 10 m	16,5 µg/m ³	16,0 µg/m ³	23,3 µg/m ³	23,2 µg/m ³	6 (12-6)
Drieweg op 30 m	16,4 µg/m ³	16,0 µg/m ³	23,3 µg/m ³	23,2 µg/m ³	6 (12-6)
Clara's Pad op 30 m	16,5 µg/m ³	15,8 µg/m ³	23,5 µg/m ³	23,3 µg/m ³	6 (12-6)
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

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

2020	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Guldenroedestraat op 10 m	14,0 µg/m ³	13,7 µg/m ³	21,8 µg/m ³	21,7 µg/m ³	2 (10-6)
Drieweg op 30 m	13,9 µg/m ³	13,7 µg/m ³	21,8 µg/m ³	21,7 µg/m ³	4 (10-6)
Clara's Pad op 30 m	14,1 µg/m ³	13,7 µg/m ³	21,9 µg/m ³	21,8 µg/m ³	4 (10-6)
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

In het worstcase scenario in 2020 op een afstand van 5 meter zullen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden:

2020	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
worstcase					
Guldenroedestraat op 5 m	14,1 µg/m ³	13,7 µg/m ³	21,8 µg/m ³	21,7 µg/m ³	2 (10-6)
Drieweg op 5 m	15,0 µg/m ³	13,7 µg/m ³	22,2 µg/m ³	21,7 µg/m ³	4 (10-6)
Clara's Pad op 5 m	15,3 µg/m ³	13,7 µg/m ³	22,3 µg/m ³	21,8 µg/m ³	5 (11-6)
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

Conclusie

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

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een uitbreiding van de kern Heinkenszand. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" bestaat uit één kaartblad.

De voorschriften zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de voorschriften en de plankaart is uitgegaan van de richtlijnen "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)". Hierbij wordt opgemerkt dat enige afwijkingen van de standaard zijn aangehouden, aangezien de nieuwe Wro en Bro momenteel nog niet van kracht zijn en de benodigde softwareapplicatie nog niet beschikbaar is.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

I. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

II. BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

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.

Verkeer (artikel 4)

De beoogde wegen in het plangebied zijn bestemd voor "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Wonen (artikel 5)

De beoogde woningbouwkavels zijn bestemd voor "Wonen". De gronden direct grenzend aan de openbare ruimte (voortuinen en enkele zijtuinen) zijn daarbij voorzien van de aanduiding "tuin". Op de gronden met de aanduiding "tuin" mogen, tot bepaalde afmetingen, erkers worden gebouwd en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen verder enkel binnen de aangegeven bouwvlakken te worden opgericht. De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de plankaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de plankaart een dergelijke lijn is aangegeven. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en -categorieën: aaneengebouwd, twee-aan-een, vrijstaand 1, vrijstaand 2, vrijstaand 3 en vrijstaand 4. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden. Op de gronden met de aanduiding "vrijstaand 4" is slechts één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 3.000 m³. De voorgevel van deze woning dient georiënteerd te zijn op de Guldenroedestraat. Er zijn voor de hoofdgebouwen bouwregels opgenomen ten aanzien van de minimale breedte van een bouwperceel, de minimale breedte van een hoofdgebouw, de maximale diepte van een hoofdgebouw, de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, de maximale goot- en bouwhoogte, de minimale en maximale dakhelling en de nokrichting.

Op de gronden met de aanduiding "vrijstaand 2" zijn geen bijgebouwen, aan- en uitbouwen toegestaan. Voor de overige bebouwingstypen/-categorieën zijn ook voor deze categorie bouwwerken specifieke bouwregels opgenomen. Deze hebben betrekking op de bebouwde oppervlakte, de situering en de goot- en bouwhoogte.

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 vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Vrijstellingsregels 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. Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor detailhandel, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 11, waar een specifieke regeling is opgenomen.

In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de aanduiding "vrijstaand 4", onder voorwaarden, te wijzigen in de aanduiding "vrijstaand 3". Mocht een bijzondere woning op de hoekkavel met de ontsluitingsweg door omstandigheden niet haalbaar zijn dan is het, met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, juridisch mogelijk om ter plaatse twee woningen te bouwen die aansluiten op het bebouwingsbeeld van de overige woningen gelegen aan de noordrand van het plangebied.

III. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten, evenals het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of detailhandel nooit meer bedraagt dan 40 m².

Algemene vrijstellingen (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen 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 hoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 10)

In artikel 10 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 hoogte mogelijk te maken.

Algemene procedureregels (artikel 11)

In artikel 11 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van vrijstelling van ge-

bruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 11.

IV. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 12)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar.

Overgangsrecht (artikel 13)

Artikel 13 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 vrijstelling 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 vrijstelling mogelijk maakt indien het hantieren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 14)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften van het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Er is een exploitatieoverzicht opgenomen in de bijlage, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 OVERLEG

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Gemeente Goes;
- Gemeente Kapelle.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen

Brief van 17 april 2008

Geen opmerkingen

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 12 maart 2008

Commentaar:

1. Voor het plan Over de Dijk fase III is, in overleg met het waterschap, de primaire waterloop (onderdeel van de Waterschaps Ecologische Infrastructuur) omgelegd. Voorts wordt het persgemaal van het waterschap verplaatst en de persleiding omgelegd. Deze zaken vallen echter buiten de plangrens van fase III. Er wordt vanuit gegaan dat genoemde zaken zijn geregeld in het bestemmingsplan dat voor de betref-

fende gronden geldt. Hierbij is van belang dat de voorkeur van het waterschap er naar uitgaat dat primaire waterlopen als zodanig bestemd worden.

2. De afstand van het nieuwe persgemaal tot de dichtstbijzijnde woning (in Over de Dijk fase III) bedraagt 35 meter. Ik ga er van uit dat deze afstand groot genoeg is om te voldoen aan de geldende hindernormen.

Beantwoording:

ad 1. Hiervan is kennis genomen.

ad 2. Hiervan is kennis genomen.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen

Veiligheidsregio Zeeland

Brief van 13 maart 2008

Commentaar:

1. In paragraaf 4.8 van het voorontwerp wordt het onderdeel Externe Veiligheid behandeld. Hierin worden een viertal aspecten beschreven die van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid, te weten de transportroutes, inrichtingen, buisleidingen en de eventuele aanwezigheid van vuurwerkopslagen. Voor alle vier de potentiële risicobronnen wordt geconcludeerd dat deze niet in de nabijheid van het voornoemde plan bestemmingsplan aanwezig zijn. Na controle wordt tot dezelfde conclusies gekomen: er zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig in de omgeving die een invloedsgebied hebben op het bestemmingsplan. Dat betekent dat er geen sprake is van enige vorm van externe veiligheid. Dat betekent dat voor de Veiligheidsregio Zeeland geen gronden zijn om inhoudelijk te adviseren.
2. Er wordt vanuit gegaan dat ook in deze laatste fase van de woonwijk Over de Dijk rekening wordt/is gehouden met de gebruikelijke (en reeds eerder kenbaar gemaakte) eisen van de gemeentelijke brandweer, zodat de reguliere brandweezorg zoals, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, is gewaarborgd.

Beantwoording:

ad 1. Hiervan is kennis genomen.

ad 2. Hiervan is kennis genomen.

Gemeente Goes

Geen reactie ontvangen

Gemeente Kapelle

Geen reactie ontvangen

4 september 2008



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Vooroverlegreacties

uw brief van: 22-02-2008
uw kenmerk: BS4407/cor08002/ZJA/kad
ons kenmerk:

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

afdeling: RMT

bijlagen(n):

behandeld door: J.R.F. de Keijzer

doorkiesnummer: 17 74

onderwerp: Artikel 10 Bro-overlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Heikenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III"

Middelburg, 17-04-2008

Geacht college,

In het kader van het overleg ex art. 10 Bro ontvangen wij uw voorontwerpbestemmingsplan "Heikenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III". Dit voorontwerp geeft ons geen aanleiding tot opmerkingen.

Hoogachtend,

mr. C.J. Meijler, voorzitter

ir. C.W. van Rabenswaaij, secretaris



Waterschap Zeeuwse Eilanden

GENEFT
IN
Noos 4851
20 Mrt 2008
Class: J. A. van Werkum
Oorvāngstbewestijng
gult 1000

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

uw brief	: 22 februari 2008	behandeld door	: drs. J. Minderhoud
uw kenmerk	: BS4407/cor08001/ZJA/kad	doorkiesnummer	: 0118-621266
ons kenmerk	: 2008003072	e-mail	: info@wze.nl
bijlagen	:		
onderwerp	: voorontwerpbestemmingsplan Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk Fase III		

Middelburg, 12 maart 2008

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN 13 Mrt 2008

Het voorontwerp-bestemmingsplan Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk fase III dat in het kader van het artikel 10Bro-overleg aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Voor het plan Over de Dijk fase III is, in overleg met het waterschap, de primaire waterloop (onderdeel van de Waterschaps Ecologische Infrastructuur) omgelegd. Voorts wordt het persgemaal van het waterschap verplaatst en de persleiding omgelegd. Deze zaken vallen echter buiten de plangrens van fase III. Ik ga er vanuit dat genoemde zaken zijn geregeld in het bestemmingsplan dat voor de betreffende gronden geldt. Hierbij is van belang dat de voorkeur van het waterschap er naar uitgaat dat primaire waterlopen als zodanig bestemd worden.

De afstand van het nieuwe persgemaal tot de dichtstbijzijnde woning (in Over de Dijk fase III) bedraagt circa 35m. Ik ga er van uit dat deze afstand groot genoeg is om te voldoen aan de geldende hindernormen.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr. drs. J. A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

R:\WB_PL\2008\2008003072.doc

College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEIKENSZAND

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, Fase III"

Geacht College,

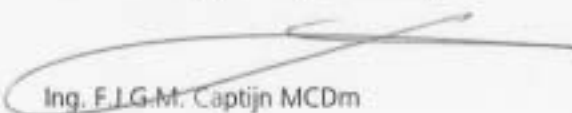
In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro heeft u per brief d.d. 22 februari 2008 de Veiligheidsregio Zeeland gevraagd te adviseren op het voorontwerp bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, Fase III".

In paragraaf 4.8 van het voorontwerp wordt het onderdeel Externe Veiligheid behandeld. Hierin worden een viertal aspecten beschreven die van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid, te weten de transportroutes, inrichtingen, buisleidingen en de eventuele aanwezigheid van vuurwerkopslagen. Voor alle vier de potentiële risicobronnen wordt geconcludeerd dat deze niet in de nabijheid van het voornoemde bestemmingsplan aanwezig zijn.

Na controle kom ik tot dezelfde conclusies: er zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig in de omgeving die een invloedsgebied hebben op het bestemmingsplan. Dat betekent dat er geen sprake is van enige vorm van externe veiligheid. Dat betekent dat voor de Veiligheidsregio Zeeland geen gronden zijn om inhoudelijk te adviseren.

Ik ga er van uit dat ook in deze laatste fase van de woonwijk Over de Dijk rekening wordt/is gehouden met de gebruikelijke (en reeds eerder kenbaar gemaakte) eisen van de gemeentelijke brandweer, zodat de reguliere brandweezorg, zoals bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, is gewaarborgd.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Zeeland,
Namens dezen,
Directeur Veiligheidsregio Zeeland,



Ing. F.J.G.M. Captijn MCDm

i.a.a. Commandant Brandweer Zeeland
Commandant Brandweer Borsele

- Rampenbestrijding en crisisbeheersing
- Brandweezorg
- Geneeskundige Hulp bij Ongevallen en Rampen (GHOR)
- Gezamenlijke Milieucentrale Zeeland (GMZ)

Datum:

13 maart 2008

Inlichtingen:

Drs. A.J.J. (Tom) van Galen

Tel.: 0113 - 27 66 10

Fax: 0113 - 27 66 05

E-mail: aj.vangalen@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:

VRZ/BZ/TVG/2008/0373

Uw kenmerk:

BS4407/cor08003/ZJA/kad

Blad:

1 van 1

Aantal bijlagen:

-

Adres:

Postbus 8016

4330 EA Middelburg

Segeerssingel 10

4337 LG Middelburg

Internet:

www.veiligheidsregiozeeland.nl

Bank:

BNG 28.50.27.956

t.n.v. Veiligheidsregio Zeeland

