

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 18 januari 2007

, voorzitter

, griffier

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Bebouwde kom Oud-Sabbinge" in de gemeente Goes

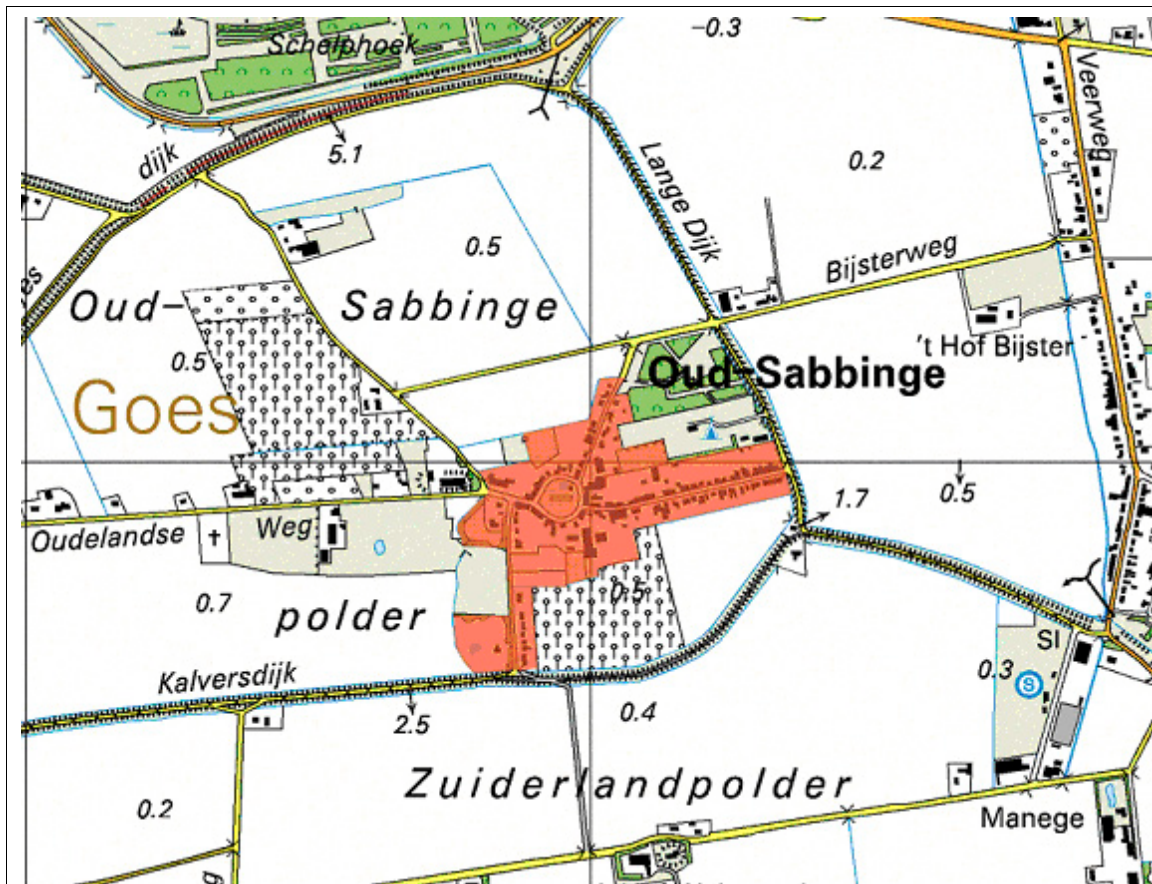
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	7
2	BELEIDSKADERS	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	14
2.4	Toetsing beleidskaders	16
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	18
3.1	Historie	18
3.2	Landschap	18
3.3	Functionele opbouw van het gebied	20
3.4	Ruimtelijke opbouw van het gebied	20
3.5	Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties	26
3.5.1	Kwaliteiten	26
3.5.2	Potentiële ontwikkelingslocaties	26
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	28
4.1	Streefbeeld Oud-Sabbinge	28
4.2	Streefbeelden functies	29
4.2.1	Streefbeeld bedrijvigheid/voorzieningen	29
4.2.2	Streefbeeld water- en groenstructuur	30
4.2.3	Streefbeeld wonen	30
4.2.4	Streefbeeld verkeer	31
4.2.5	Streefbeeld recreatie	31
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	33
5.1	Geluidhinder	33
5.2	Bufferzone	33
5.3	Bodemverontreiniging	33
5.4	Milieuhinder	35
5.5	Water	35
5.6	Flora en fauna	37
5.7	Archeologie	40
5.8	Externe veiligheid	40
5.9	Luchtkwaliteit	42
5.10	Duurzaam bouwen	43
6	JURIDISCHE VORMGEVING	44
6.1	Planvorm	44

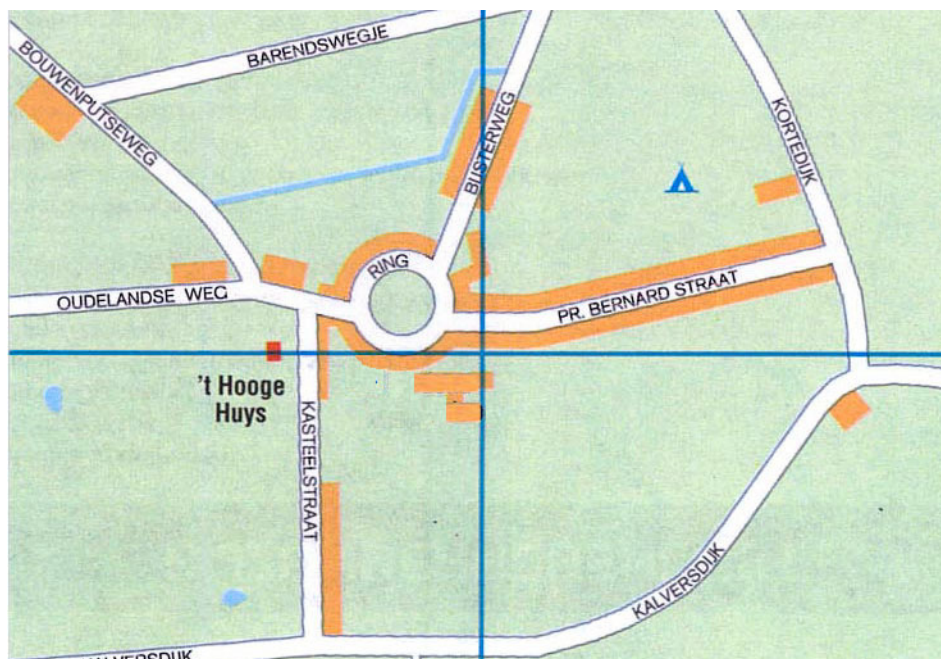
6.2	Toelichting op de bestemmingen	44
7	HANDHAVING	50
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
9	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	54
9.1	Maatschappelijke toetsing	54
9.2	Overleg	54

BIJLAGEN:

1. Verslag inspraak- en informatiebijeenkomst discussienota Oud-Sabbinge
2. Reacties Artikel 10 Bro-overleg
3. Raadsvoorstel en raadsbesluit



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

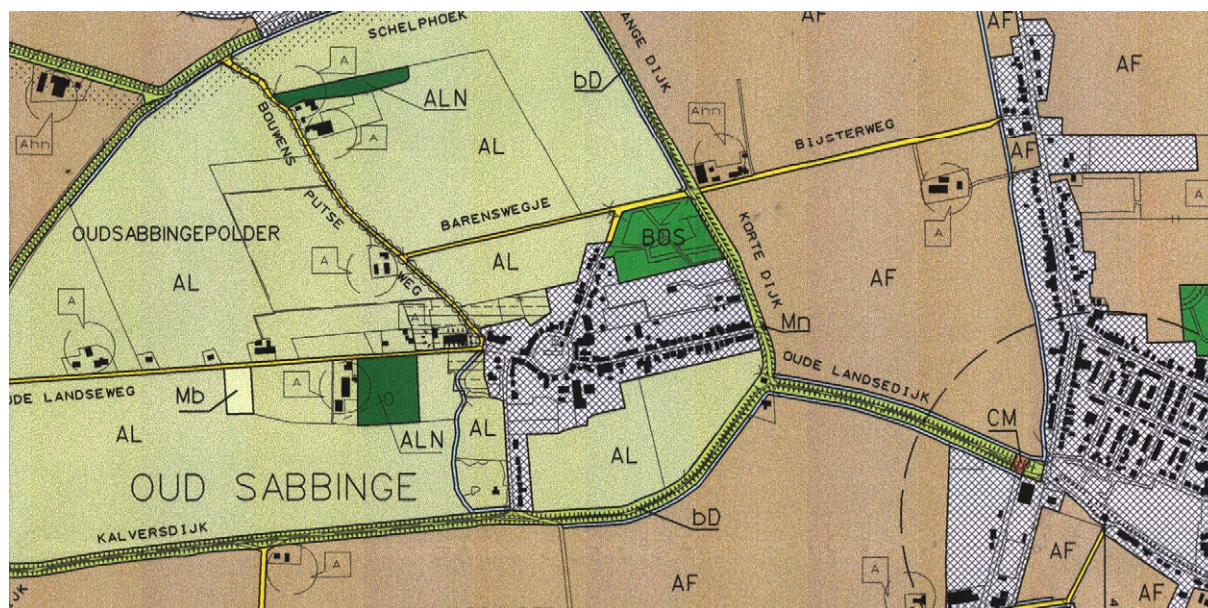
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Oud-Sabbinge in de gemeente Goes. De gemeente heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren en waar een plan ontbreekt een plan voor te bereiden en gelijktijdig te digitaliseren. Het uitgangspunt is om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes, vanwege de grote omvang van de bebouwde kom. In de gemeente zijn 8 kernen gelegen. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de in april 2000 in werking getreden wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij is een 'nieuwe' artikel 19-procedure, de zogenaamde 'zelfstandige projectprocedure', ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van een bestemmingsplan meer worden verleend indien het een bestemmingsplan betreft dat niet tijdig (éénmaal per 10 jaar) is herzien. Dit betekent dat, wanneer sprake is van 'oude' bestemmingsplannen, aan allerlei bouwinitiatieven die in strijd met het bestemmingsplan zijn, uitsluitend medewerking verleend kan worden via de weg van de bestemmingsplanprocedure, hetgeen relatief omvangrijk en tijdrovend is. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid voor een voorbereidingsbesluit ex artikel 19 lid 4 sub b WRO, maar de provincie vereist hiervoor wel een actualiseringsbeleid. Om aan bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de 'zelfstandige projectprocedure' dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Hetzelfde geldt om ongewenste bouwinitiatieven te kunnen weigeren. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

Momenteel is voor een groot deel van Oud-Sabbinge geen bestemmingsplan van kracht. Bouwaanvragen worden als gevolg hiervan enkel getoetst aan de bouwverordening. De in deze verordening opgenomen bebouwingsvoorschriften zijn echter summier. Ten aanzien van het gebruik van de gronden doet de bouwverordening in het geheel geen aan de stedenbouwkundige aspecten verbonden uitspraken. Dit betekent dat ruimtelijk en/of functioneel ongewenste ontwikkelingen, die wel voldoen aan de voorschriften van de bouwverordening, in het van een bestemmingsplan verstoken gebied niet te weren zijn. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke en leefkwaliteit van Oud-Sabbinge.

Voor een gedeelte van de kern vigeert het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Oud-Sabbinge 1959". Dit plan is om meerdere redenen aan vervanging toe. Zo zijn sinds 1959 in afwijking van het vigerende plan, vooruitlopend op de herziening, bebouwings- en gebruikswijzigingen toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan dient deze wijzigingen te formaliseren. Daarnaast zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren gewijzigd; de in het vigerende plan gehanteerde systematiek is inmiddels achterhaald. Verder vragen nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied om een adequate regeling.



Figuur 3: Luchtfoto



Figuur 4: Planbegrenzing Oud-Sabbinge bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke en leefkwaliteit van Oud-Sabbinge.

Onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien van de zogenaamde IMRO-codering, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen volledig digitaal uitgewisseld kunnen worden en in de toekomst ook door middel van internet raadpleegbaar kunnen zijn.

In provinciaal verband is geïnitieerd door het Ministerie een Convenant ondertekend door de provincie Zeeland, gemeenten en stedenbouwkundige adviesbureaus om uiterlijk in 2005 (later 2010) te beschikken over digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen conform de IMRO-systematiek.

Voorafgaand aan de actualisering van de bestemmingsplannen, heeft de gemeente een integrale visie op de planologische ontwikkeling van elke kern ontwikkeld. De gemeente streeft naar behoud van de eigen identiteit van haar kernen. Om invulling te geven aan dit beleidsvoornemen en om recht te doen aan de kwaliteiten en potenties van de gemeente en de desbetreffende kern heeft de gemeente gekozen voor een stapsgewijze benadering. De eerste stap betreft het opstellen van een discussienota per kern, waarin het voor de kern voorgestane ruimtelijke beleid in beeld wordt gebracht. Voor Oud-Sabbinge is inmiddels een discussienota opgesteld. De discussienota heeft van 29 december 2004 tot en met 27 januari 2005 ter visie gelegen. Er zijn vijf reacties ingediend. Naar aanleiding hiervan is de nota op enkele punten aangepast. Inmiddels is de discussienota op 25 augustus 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. De tweede stap is het opstellen van een bestemmingsplan, waarin het voorgestane ruimtelijke beleid juridisch wordt vastgelegd in de voorschriften en de plankaart. De toelichting van het bestemmingsplan zal grotendeels overeenkomen met de eerder opgestelde discussienota.

Het voorliggende boekje betreft het bestemmingsplan voor de kern Oud-Sabbinge. Oud-Sabbinge ligt in het westen van de gemeente. De kern wordt omgeven door agrarisch gebied. De planbegrenzing van het plangebied is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied". In de figuren 1 tot en met 4 is Oud-Sabbinge weergegeven. Oud-Sabbinge betreft een kleinschalige kern (circa 226 inwoners) met een lage ruimtelijke en functionele dynamiek.

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 Oud-Sabbinge 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, dat op voorliggend plan van toepassing is, 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. In hoofdstuk 7 komt handhaving aan bod. Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. 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 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

Streekplan Zeeland (september 1997)

Algemeen

Belangrijkste uitgangspunt van het nog geldende provinciale beleid voor de functies in het bebouwd gebied (woningen, bedrijven en infrastructuur) is het bundelingsprincipe. Daarbij wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd: de stedelijke ontwikkelingszones, de dragende kernen en de woonkernen. Voor Oud-Sabbinge is geen van bovengenoemde categorieën van toepassing.

Wonen

Het beleid concentreert zich op versterking van de woonkwaliteit. Nieuwbouw dient te zijn afgestemd op natuurlijke groei van de bevolking, verbetering van de woonomgeving door dorpsvernieuwingsactiviteiten en het behoud van permanente bewoning. Uitgangspunt is dat dit beleid voldoende mogelijkheden biedt om de kwaliteit en leefbaarheid in stand te houden of te versterken. Op beperkte schaal kan hieraan medewerking worden verleend. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de volgende prioriteitsvolgorde: 1. vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie, 2. inbreiding en 3. uitbreiding.

Bedrijvigheid

Uitgangspunt van het beleid is dat voor vestiging en uitbreiding van bedrijvigheid een voldoende aanbod bedrijfsterreinen van de juiste kwaliteit beschikbaar is. De bedrijvigheid in de gemeente Goes dient geconcentreerd te worden bij de stedelijke bedrijfsterreinen en de kantoren/stationslocatie in de stad Goes en bij lokale bedrijfsterreinen in de woonkernen. Voor kernen als Oud-Sabbinge is geen beleid opgenomen omtrent bedrijvigheid.

In het beleid voor detailhandelsvoorzieningen staat de positie van een sterk kernwinkelapparaat als onmisbaar element van een leefbaar dorp voorop. Een aantrekkelijk verblijfsklimaat, een goed vestigingsmilieu voor het midden- en kleinbedrijf en mobiliteitsbeheersing vormen daarbij belangrijke overwegingen. Ter bescherming van het bestaande winkelapparaat wordt een terughoudend beleid voor de perifere detailhandel gevoerd. Vestiging of uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen buiten de kernen wordt niet toegestaan.

Verkeer

Gestreefd wordt naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig. Duurzaam Veilig is opgebouwd uit drie grondbeginselen: streven naar functioneel gebruik (voorkom onbedoeld gebruik van het wegennet), naar homogeen gebruik (voorkom ontmoetingen met grote snelheids- en richtingsverschillen) en naar voorspelbaar gebruik (voorkom onzeker gedrag van verkeersdeelnemers). Uitgegaan wordt van een preventieve aanpak: maatregelen die nodig zijn om ongelukken in de toekomst te vermijden. Daartoe vindt een categorisering van wegen plaats waarbij de wegen in relatie tot hun functie zonodig worden aangepast.

Recreatie

De toeristische bedrijvigheid en voorzieningen moeten zich kunnen ontplooiën op plaatsen die daarvoor het meest geschikt zijn. Dit zijn met name de gebieden waar sprake is van toeristische complexvorming of welke zich leent voor complexvorming. Hierbuiten kunnen individuele, meer of mindere intensieve vormen van verblijfsrecreatie, dagrecreatie of watersport in en aansluitend aan steden en dorpen in een daarbij passende mate en aard worden toegestaan.

Behoud van de kwaliteit van bestaande dagrecreatieve voorzieningen door vernieuwing en beheer en onderhoud is nodig. Differentiatie en verbreding van het aanbod is eveneens van belang. Het recreatieve medegebruik van natuur, water en landelijk gebied is een belangrijk bestanddeel van de dagrecreatieve voorzieningen in Zeeland. Het beleid is erop gericht de gebruiksmogelijkheden hiervan met inachtneming van de

primaire belangen, optimaal te benutten en de diversiteit die hierbij bestaat in stand te houden. Kleinschalige recreatieve elementen zijn mogelijk voor zover deze geen of slechts in geringe mate beperkingen voor de primaire functies inhouden.

Waterlopen en waterkeringen

In bestemmingsplannen dient aan primaire waterlopen een daarop toegesneden bestemming gegeven te worden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de langs de waterlopen aan te houden bebouwingsvrije zones. Deze zijn geregeld in de "Keur Waterbeheer". Gestreefd wordt naar het benutten van de mogelijkheden voor recreatief medegebruik op en langs waterlopen voorzover andere belangen zich daar niet tegen verzetten.

De waterstaatkundige functie van primaire en secundaire waterkeringen (onder meer dijken) dient in het bestemmingsplan geregeld te worden. Tot de primaire waterkering behoort landwaarts tevens een reservestrook voor op termijn uit te voeren verzwaeringswerken.

Natuur

Het beleid is gericht op de bescherming en verdere ontwikkeling van de natuurwaarden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en op het behoud van de actuele natuurwaarden daarbuiten.

Landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden

Bij de afweging omtrent nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aan de visueel-landschappelijke aspecten expliciet aandacht te worden besteed.

Verder is het beleid gericht op het beschermen van cultuurhistorische waardevolle elementen en relictten in het landelijk gebied en in de bebouwde omgeving en het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Omgevingsplan Zeeland vastgesteld 30 juni 2006

Het Omgevingsplan Zeeland 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 beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000). Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: "duurzaam ontwikkelen". 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 eerst genoemde 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:

- De strategie: beschermen;
- De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De eerste strategie geldt voor zeer kwetsbare en waardevolle gebieden. Binnen dit regime zijn nieuwe projecten, plannen of handelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van algemeen belang.

Het plangebied valt onder de strategie "ruimte voor nadere afweging". Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen bij deze strategie de volgende aspecten bij 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.

Het plangebied is in het omgevingsplan aangeduid als een landelijke bebouwingsconcentratie in de regio de Bevelanden. Voor de regio de Bevelanden dient 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. Het plangebied is buiten deze stedelijke ontwikkelingszone gelegen. Buiten deze hoogdynamische omgeving is te verwachten dat minder ruimte aan ontwikkeling

wordt geboden dan binnen het stedelijk bundelingsgebied. Het Omgevingsplan biedt (beperkte) mogelijkheden voor woningbouw in Oud-Sabbinge. In landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen) mogen nieuwe woningen worden toegevoegd mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Uitgangspunt vormt het bestaande stratenpatroon waaraan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, géén nieuwe straten toegevoegd mogen worden. Tevens dient een investering in de omgevingskwaliteit plaats te vinden.

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.

Streekplanherziening Woonvisie (18 maart 2005)

Op 12 november 2004 hebben Provinciale Staten de Woonvisie, Bouwsteen voor het Omgevingsplan, vastgesteld. Deze nota vormt een bouwsteen voor het op te stellen Omgevingsplan Zeeland, dat het huidige Streekplan in 2006 zal vervangen. Centraal in de Woonvisie staat de wens om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument. Door middel van een nieuwe werkwijze wordt ruimte gecreëerd om hier zoveel mogelijk aan tegemoet te komen. Deze nieuwe werkwijze is echter op onderdelen strijdig met het vigerende Streekplan Zeeland 1997. Om de nieuwe werkwijze zo spoedig mogelijk in te voeren, wordt een aantal uitgangspunten uit het huidige Streekplan herzien. De volgende uitgangspunten worden doorgevoerd:

1. Er wordt een vaste verhouding tussen stedelijke ontwikkelingszones, dragende kernen en overige kernen gehanteerd. Deze vaste verhouding heeft betrekking op de groei van de woningvoorraad. De verhouding stedelijke zones – dragende kernen – overige kernen voor de hele provincie bedraagt 50 – 20 – 30. Per regio is de vaste verhouding nader uitgewerkt. Voor De Bevelanden is de verhouding stedelijke ontwikkelingszone – overige kernen 70 – 30;
2. De prioriteitsvolgorde (herstructurering – inbreiding – uitbreiding) blijft van toepassing, maar zal voortaan worden geïmplementeerd door een vaste verhouding 50-50 te hanteren tussen inbreiding en uitbreiding. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden;
3. Gemeenten bepalen in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma;
4. Het wordt mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen;
5. De mogelijkheid om op basis van een structuurvisie het regionale programma te verruimen, komt te vervallen. Per knelpuntsituatie zal bezien moeten worden of ten behoeve van het project kan worden afgeweken van de reguliere woningbouwplanning en beleidsdoelen;
6. Unieke projecten moeten binnen de woningbouwplanning passen en zullen dus niet langer als een aparte categorie behandeld worden.

Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer / Streekplanherziening Veerse Meer (december 2004)

In deze visie is door een stuurgroep voor het gebied rond het Veerse Meer voor de komende 15 jaar een toekomstbeeld geschetst om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Het eindbeeld wat wordt beoogd is: Het Veerse Meer is een optimaal bereikbaar gebied, dat voor de recreant aantrekkelijke routestructuren heeft, dat gezond water heeft en waar de waterhuishouding voor zowel landbouw als natuur optimaal is.

Bovengenoemde gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer wordt gedeeltelijk aangemerkt als een streekplanuitwerking. Voor Oud-Sabbinge wordt het gedeelte, zoals hieronder is aangegeven, opgenomen in de streekplanherziening.

De in het gebied aanwezige dagrecreatieve voorzieningen rondom Wolphaartsdijk en de (beperkt) aanwezige verblijfsrecreatieve bedrijven dienen zowel kwalitatief als kwantitatief op peil te blijven. Daarbij dient aandacht uit te gaan naar de plaats van deze bedrijven (en hun relatie met) de omgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing en Woningbouwplanning 2005-2015

De woningbouwplanning is voor de gemeente een instrument om bewust om te kunnen gaan met het bouwen en aanpassen van woningen. Hiervoor gelden twee redenen; een kwantitatieve en een kwalitatieve noodzaak. In het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing "Goed Wonen in Goes" (vastgesteld door de raad op 24 augustus 2000) is hier uitgebreid op ingegaan. Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2005-2015 is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden.

De gemeente streeft er naar dat zoveel mogelijk levensloopbestendig wordt gebouwd. Deze term is een containerbegrip waarbij diverse termen in beleidsstukken hetzelfde beogen, namelijk het zolang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken (e.e.a. met het oog op de Maatschappelijke Ondersteuning en kostenbesparing Wet Voorzieningen Gehandicapten). Het ziet toe op de kwaliteit die aan een woning wordt gehangen. Het begrip heeft een sterke ontwikkeling gekend, vanaf seniorenwoning, woonkeurmerk, tot levensloopbestendig, mede als gevolg van het streven naar een duurzame stedenbouw.

Levensloopbestendige woningen zijn woningen die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen. Deze woning is ook goed te bewonen door ouderen en mensen met een handicap, maar bovendien voldoet de woning aan aanvullende eisen. Als nieuwbouwnorm geldt het consumenten keurmerk (woonkeur).

Groenstructuurplan 2003-2012 (15 april 2004)

In het groenstructuurplan wordt gestreefd naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu in de gemeente Goes door het versterken van de groenstructuur. Het plan vormt een lange termijn visie op de gewenste

ontwikkelingen van het groen in de bebouwde kom. Voor de dorpen wordt het behoud van het landelijke karakter voorgestaan.

Tot de belangrijkste bestaande elementen in de groenstructuur in en rond Oud-Sabbinge behoren:

- het bos aan de noordoostzijde van het dorp;
- het groen binnen de Ring;
- de begraafplaats ten westen van Oud-Sabbinge.

Welstandsnota Goes (18 mei 2004)

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". 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 is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder gebiedsgerichte beoordelingskaders. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd. De gehele kern Oud-Sabbinge behoort tot het gebiedstype historische dorpskern. De dorpsgrenzen zijn tevens de grenzen van het welstandsgebied. De historische dorpskern betreft een bijzonder welstandsgebied, waarvoor een extra inspanning nodig is tot voordeel van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Beleidsplan duurzaam bouwen van de Gemeente Goes

In dit beleidsplan is gestalte gegeven aan de wijze waarop de gemeente Goes wil omgaan met duurzaam bouwen en uiteindelijk integrale woningkwaliteit. In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Dit beleidsplan betreft een verdergaand voorstel.

Goes Veilig, Kernbeleid Veiligheid en Leefbaarheid (juli 2003)

Op basis van dit kernbeleid zet de gemeente Goes zich in voor het verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid in wijken en kernen. De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij om veiligheidsaspecten voor sociale veiligheid (inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen), verkeer, milieu, brandpreventie, brandbestrijding en het voorkomen van rampen, conform het deelplan 'Goes Veilig, het inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces' (2001).

Concept-Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP 2004)

In het concept-GVVP worden maatregelen genoemd die in het verlengde liggen van het bestaande verkeersbeleid (verbeteren verkeersveiligheid, verbeteren fietsvoorzieningen, doorstroming autoverkeer), maatregelen die afgestemd zijn op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en maatregelen die mogelijk diep ingrijpen op bestaand beleid. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesties in Goes zullen aan dit kader worden getoetst. In het GVVP is bewust gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

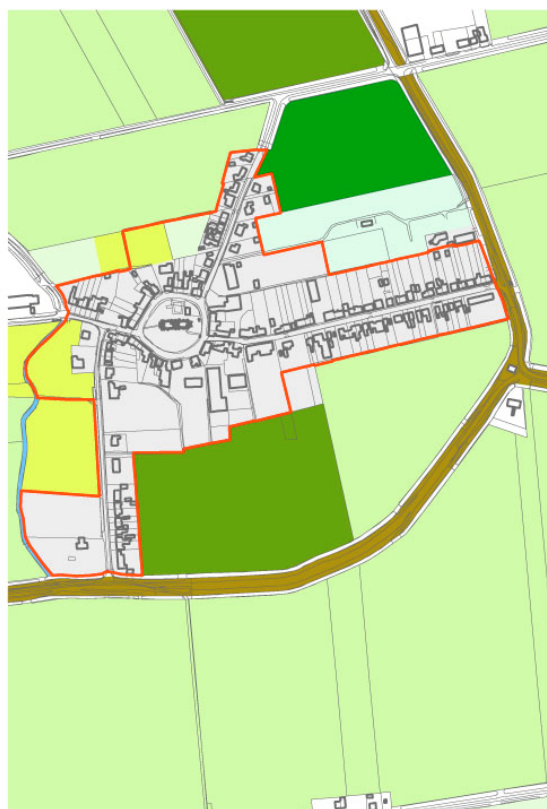
2.4 Toetsing beleidskaders

Het rijksbeleid (Nota Ruimte) streeft naar bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. In navolging van het provinciale ruimtelijke beleid is het gemeentelijk beleid voor de landelijke kern Oud-Sabbinge hoofdzakelijk conserverend van aard. Getracht wordt de bestaande identiteit, het karakter van de kern te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit' en 'kwaliteitsverbetering', waarbij duurzaamheid nagestreefd wordt. Dit houdt het volgende in:

- Ten aanzien van de woonfunctie blijkt dat er in Oud-Sabbinge beperkte mogelijkheden zijn voor nieuwbouw. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op herstructurerings-, inbreidings- c.q. verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen en kwaliteit boven kwantiteit. Nieuwbouw en verbouw van gebouwen dienen afgestemd te worden op de welstandseisen en te voldoen aan de principes van duurzaam bouwen;
- Vestiging of uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen buiten de kernen wordt niet toegestaan;
- Voor het groen in de dorpen wordt het behoud van het landelijke karakter voorgestaan.
- Individuele, meer of mindere intensieve vormen van verblijfsrecreatie, dagrecreatie of in en aansluitend aan steden en dorpen in een daarbij passende maat, schaal en aard kunnen worden toegestaan. De uitbreiding, vernieuwing en aanpassing van bestaande kampeerterreinen wordt in principe positief benaderd;
- Ten aanzien van verkeer wordt gestreefd naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig voor zover passend bij de aard en schaal van Oud-Sabbinge;
- Natuurwaarden dienen beschermd en waar mogelijk versterkt te worden;
- Gestreefd wordt naar het beschermen van cultuurhistorische waardevolle elementen en relictten en het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem;
- Veiligheidsrisico's dienen beperkt te worden.



Figuur 5: Historische structuur



Figuur 6: Landschapsstructuur

- Oud-Sabbinge
- Fruit / bessenteelt
- Akkerland
- Grasland
- Dijk
- Water
- Bos
- Camping

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het formuleren van beleid is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Oud-Sabbinge, het landschap, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties van Oud-Sabbinge.

3.1 Historie

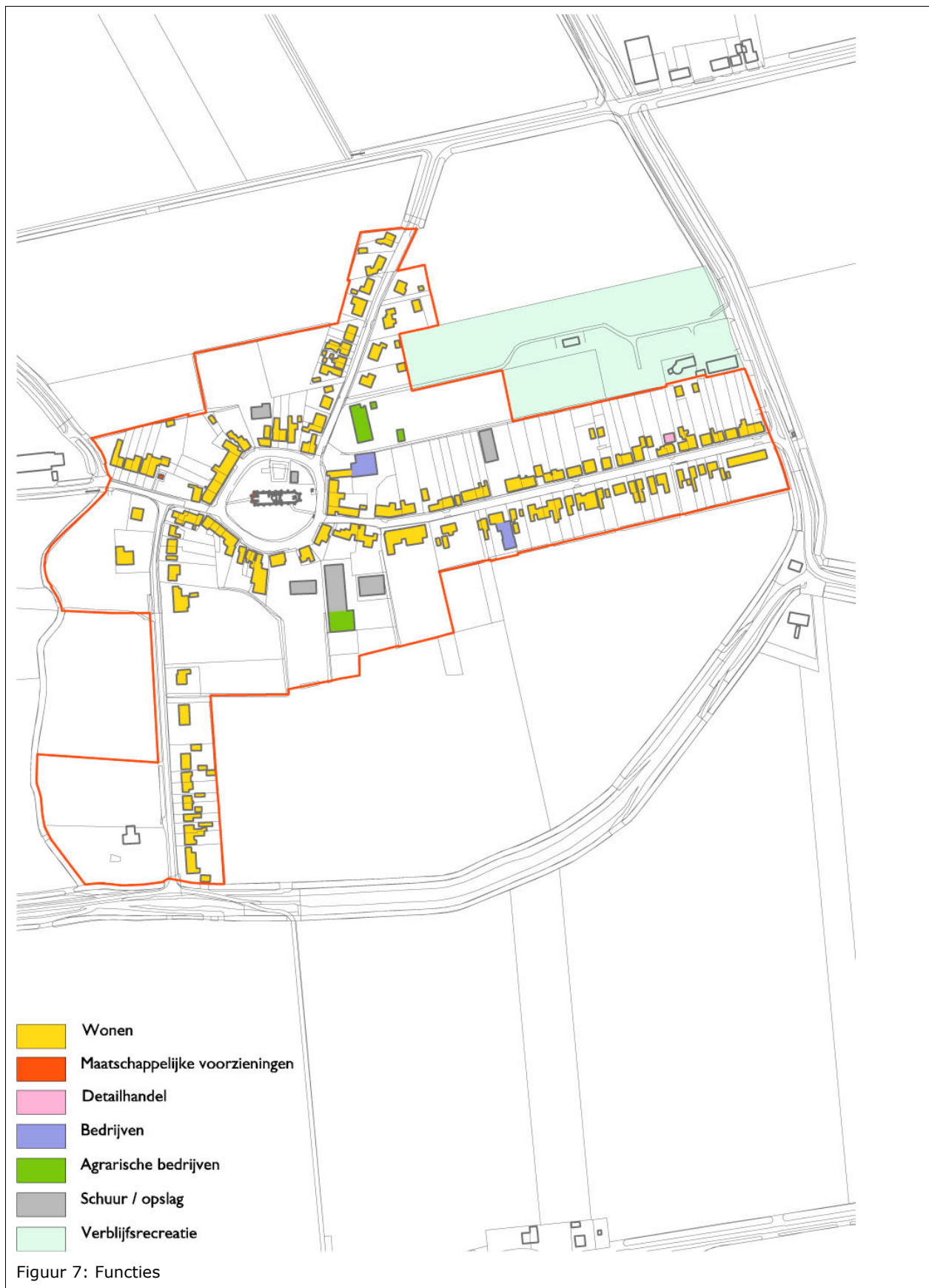
Oud-Sabbinge is waarschijnlijk ontstaan in de 11^e of het begin van de 12^e eeuw en is gelegen in de Oud-Sabbingepolder. Deze ringpolder is het restant van één van de oudste bedijkingen in Zeeland en het enige overgebleven deel van het vroegere eiland "Wolphaartsdijk". De bedijking van Oud-Sabbinge zou reeds voor 1216 hebben plaats gevonden.

De kern kan worden getypeerd als een ringdorp. Het belangrijkste element van dit type dorp is de ring: de straat die, in de vorm van een meer of minder regelmatige cirkel de daarbinnen gelegen kerk omsluit. In Oud-Sabbinge is haaks op de ring een aantal bebouwingslinten aanwezig. Uit topografisch kaartmateriaal blijkt dat in ieder geval rond 1850 de ring en de linten, zoals die tegenwoordig aanwezig zijn, ook al aanwezig waren. Rondom de Ring was reeds veel bebouwing aanwezig, terwijl er langs de linten sprake was van incidentele bebouwing. In de loop der tijd is verder langs de ring en de linten gebouwd en zijn deze verder verdicht. De stedenbouwkundige structuur is in de afgelopen 150 jaar nagenoeg ongewijzigd gebleven. In figuur 5 is een historische kaart uit 1912 weergegeven.

In de kern zijn twee belangrijke historische elementen aanwezig. Dit betreft het monumentale kasteel/herenhuis het "Hoge Huis" aan de Kasteelstraat met de ontsluiting aan de Oudelandseweg 9a, dat dateert uit de 13^e eeuw en de funderingen van de voormalige kerk binnen de Ring. Tot begin van de 19^e eeuw was er een kerk binnen de Ring aanwezig. Deze kerk is begin van de 19^e eeuw gesloopt. In 1977 zijn de fundamente van de kerk opgegraven en voor een klein deel opgemetseld.

3.2 Landschap

Het gebied rondom Oud-Sabbinge wordt gekenmerkt door een overwegend besloten, agrarisch landschapsbeeld. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven ligt Oud-Sabbinge in één van de oudste polders van Zeeland (circa 1216), de Oud-Sabbingepolder. Ook aangrenzende polders, de Nieuw-Sabbingepolder (1359) en de Oosterlandpolder (1370) behoren tot de oudere polders. De gronden in deze polders maken onderdeel uit van de opwas Oud-Sabbinge. De polders hebben een relatief geringe omvang, (de Oud-Sabbingepolder is 128 hectare groot,) een relatief kleinschalige verkaveling met beplantingen op de dijken, rond de erven en op enkele incidentele plekken. De Oud-Sabbingepolder is voornamelijk in agrarisch gebruik (overwegend akkerbouw). Rondom de kern liggen enkele verspreid liggende fruitteeltpercelen. Verder is ten noorden van de kern een klein bos aanwezig. Hierdoor is een besloten landschapsbeeld aanwezig. Door de lintstructuur van het dorp grenzen



bijna alle woningen met hun achtertuinen aan het buitengebied, waardoor het landschap op korte afstand aanwezig en zichtbaar is. Er is dan ook sprake van een grote verwevenheid met het landschap. In figuur 6 is de landschapsstructuur van de omgeving van Oud-Sabbinge weergegeven.

3.3 Functionele opbouw van het gebied

De kern Oud-Sabbinge kan getypeerd worden als een kern met weinig ruimtelijk-functionele dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie, er wonen circa 233 inwoners (1 januari 2005) in de kern. Enige basisvoorzieningen zijn aanwezig in de kern Wolphaartsdijk, dat op korte afstand van de kern is gelegen. Binnen de kern komen enkele bedrijven en maatschappelijke dan wel commerciële voorzieningen voor. Aan de Ring bevindt zich een orgelrestaurateur. Verder zijn aan de achterzijde van de ring enkele schuren voor opslag en een grondgebonden agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf) gelegen. In het bebouwingslint langs de Oudelandseweg zijn een transformatorhuisje en een agrarisch bedrijf (buiten het plangebied) aanwezig. Aan de Bijsterweg is tevens een agrarisch bedrijf gelegen. In de lintbebouwing van de Prins Bernhardstraat zijn een klusbedrijf, marktkoopbedrijf, een diervoederverkooppunt aan huis en enkele schuren voor opslag gevestigd. Buiten het plangebied tussen de Prins Bernhardstraat, de Bijsterweg, de Kortedijk en het bos is camping "De Haas" gelegen. Op het campingterrein zijn stacaravans geplaatst. In figuur 7 zijn de functies in het plangebied afgebeeld.

3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Ruimtelijke hoofdstructuur

Oud-Sabbinge kan worden getypeerd als een klein ringdorp, waarbij aan de historische structuur geen nieuwe structuren zijn toegevoegd. Bepalend in de bebouwingsstructuur van de kern is de Ring. Hier bevindt zich de oorsprong van de kern, van waaruit de kern zich vervolgens heeft uitgebreid langs de bebouwingslinten: de Prins Bernhardstraat, de Bijsterweg en de Oudelandseweg. Haaks op de Oudelandseweg staat nog een vierde bebouwingslint: de Kasteelstraat. Camping "De Haas" ligt als zelfstandige eenheid buiten de dorpsstructuur. Er is geen of weinig relatie tussen de camping en de kern.

Bebouwingsstructuur

De Ring wordt gevormd door een met groen ingevulde cirkelvormige ruimte die omringd is door een straat waaraan bebouwing is gesitueerd. De bebouwing aan de Ring is overwegend aaneengesloten en grenst grotendeels direct aan de straat. Op enkele plekken is er sprake van (half)vrijstaande bebouwing met doorzichten naar het buitengebied. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met een zadeldak evenwijdig aan de straat en kent een individuele vormgeving. De gebouwen verkeren over het algemeen in een goede bouwkundige staat. Opvallend zijn de grootschalige schuren aan de Ring. De aard en omvang van deze bebouwing wijkt af met het reguliere bebouwingsbeeld aan de Ring. Binnen de Ring zijn een schuur en funderingen van een voormalige kerk aanwezig. De Prins Bernhardstraat laat een vrij compact bebouwingsbeeld zien met een asymmetrisch straatprofiel. Gedeeltelijk ontbreken de voortuinen en er is weinig onderlinge ruimte tussen de bebouwing met uitzondering van het onbebouwde perceel aan de Prins Bernhardstraat 45. Het ruimtelijk beeld aan de



Oudelandsweg



Kasteelstraat



Bijsterweg



Ring

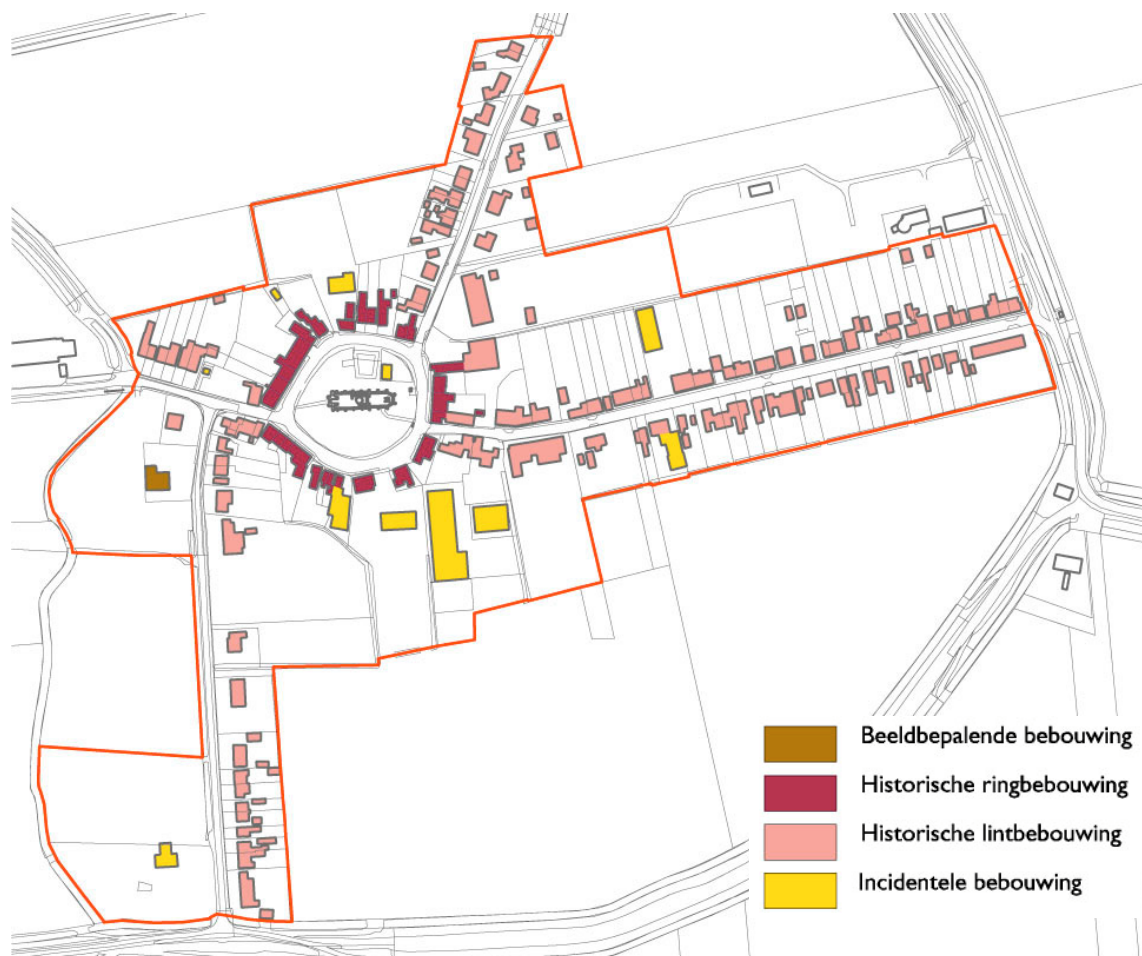


Prins Bernhardstraat



Ring

Figuur 8: Foto's bebouwingsbeeld

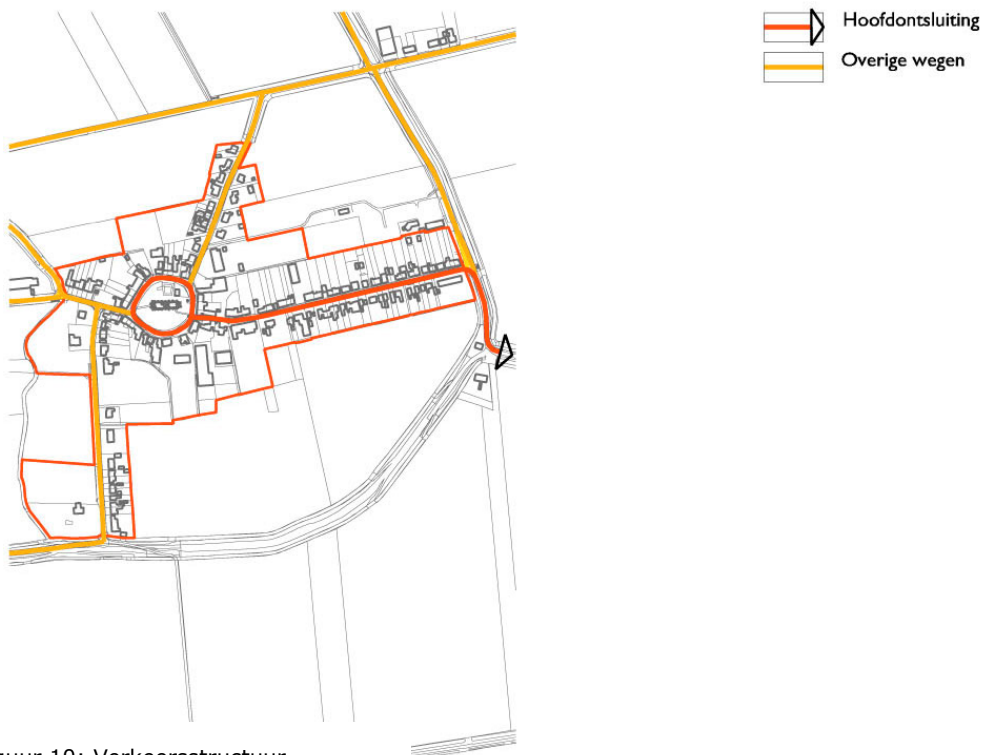


Figuur 9: Bebouwingsstructuur

noordzijde van de Prins Bernhardstraat verschilt van het beeld aan de zuidzijde. De bebouwing aan de noordzijde van de straat kent geen voortuinen, terwijl de bebouwing aan de zuidzijde een ruime voortuin heeft. De bebouwing aan weerszijden van de straat betreft aaneengesloten, halfvrijstaande en vrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met zadeldak. Opvallend is verder dat de kaprichting aan de noordzijde van de straat vrijwel overal evenwijdig met de straat loopt, terwijl aan de zuidzijde de kaprichting van de woningen meestal dwars op de straat staat. Op een enkele plek is een grote schuur/loods aanwezig. De loods van het voormalige transportbedrijf aan de Prins Bernhardstraat 50 valt hierbij op, vanwege de situering van de loods achterop het perceel. Achter de Prins Bernhardstraat aan de Kortedijk staat de romp van de molen De Haas, waarvan de wieken verwijderd zijn.

Het ruimtelijke beeld van de Bijsterweg heeft een lossere, ruimer karakter. In de gehele straat zijn voortuinen aanwezig. De voorgevels van de bebouwing aan de Bijsterweg zijn voornamelijk evenwijdig aan de weg gesitueerd met uitzondering van twee gebouwen (Bijsterweg 3 en 11) aan de oostzijde van de weg. De situering van deze gebouwen is gebaseerd op de verkaveling van de achterliggende percelen en ligt daardoor enigszins gedraaid ten opzichte van de straat. De aanwezige bebouwing betreft vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met zadeldak. De kaprichting loopt evenwijdig met de straat met uitzondering van de twee eerder genoemde gebouwen, waarvan de kaprichting evenwijdig met de verkaveling van de percelen loopt. Overigens is één van deze twee gebouwen een boerderij, die qua omvang en gebruik afwijkt van het reguliere ruimtelijke beeld in de straat. De Oudelandseweg valt voor een klein deel in het plangebied. Het stukje tussen de Ring en de Kasteelstraat sluit aan op het redelijk compacte bebouwingsbeeld van de Ring. Dit betreft aaneengesloten woningen. Richting het buitengebied is sprake van een ruimer bebouwingsbeeld. Aan de noordzijde zijn halfvrijstaande woningen aanwezig, voorzien van diepe voortuinen. Hier tegenover ligt een vrijstaande woning.

Haaks op de Oudelandseweg ligt de Kasteelstraat. Een beeldbepalend object aan de westzijde van deze straat betreft het kasteel/herenhuis het 'Hoge Huis' uit de 13e eeuw. De historische uitstraling en de grote bouwmassa van het gebouw zijn opvallend in de kern. De Kasteelstraat ontleent zijn naam aan dit kasteel. Deze straat wordt gekenmerkt door een open ruimtelijk beeld. Dit komt doordat de bebouwing zich voornamelijk beperkt tot de oostzijde van de straat, door de aanwezigheid van voortuinen en de vele relatief grote ruimtes tussen de bebouwing. Hierbij is de grote onbebouwde, agrarische ruimte tussen de bebouwing van de Kasteelstraat 11 en 11b opvallend. De typologie van de woningen bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. In figuur 8 en 9 zijn respectievelijk foto's van het bebouwingsbeeld en de bebouwingsstructuur weergegeven.



Figuur 10: Verkeersstructuur



Figuur 11: Groen- en waterstructuur

Verkeersstructuur

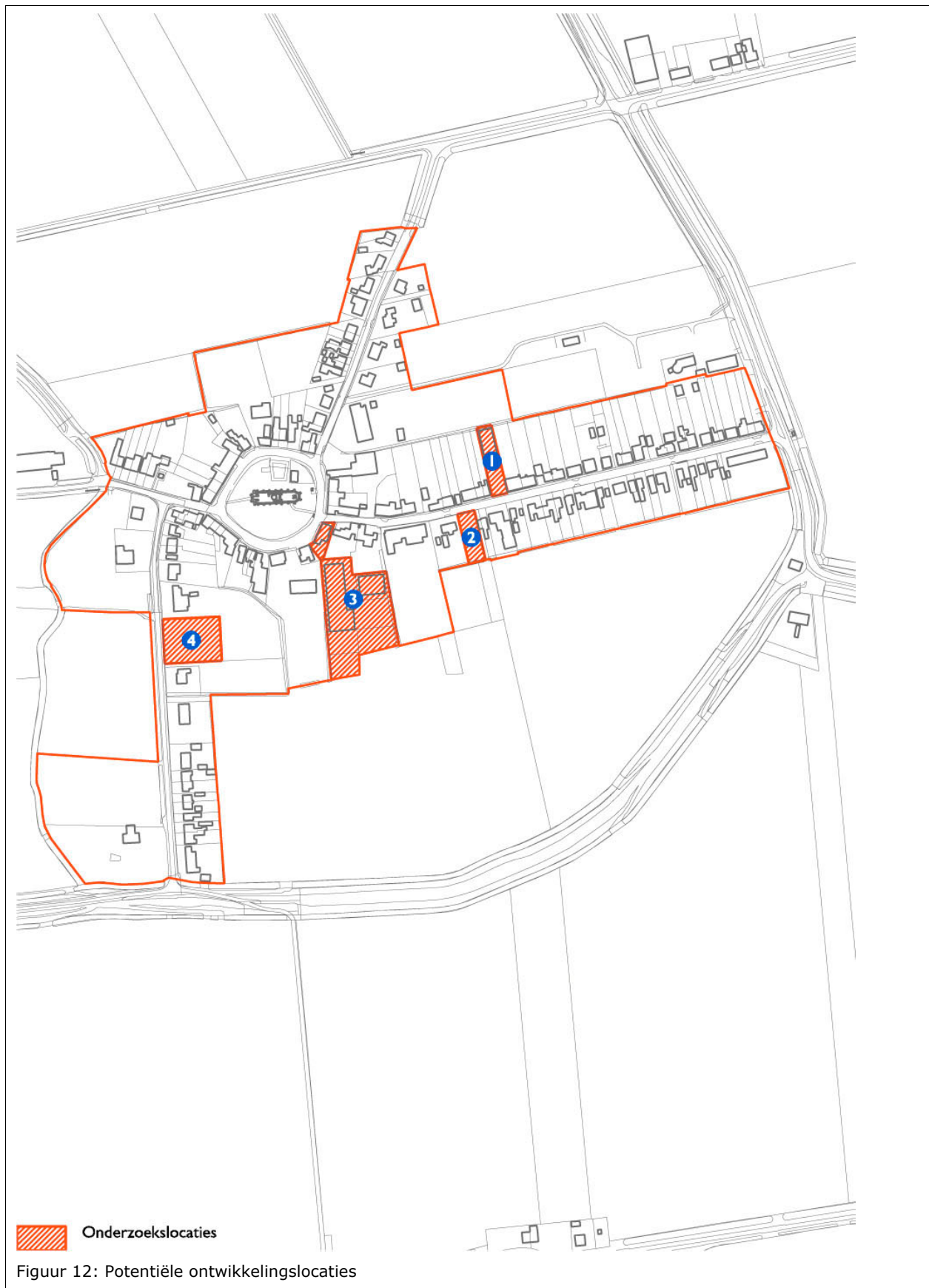
De hoofdontsluiting van Oud-Sabbinge wordt gevormd door de Ring en de Prins Bernhardstraat. Via laatstgenoemde weg wordt het verkeer via de Oudelandsedijk naar Wolphaartsdijk geleid. De woonstraten en plattelandswegen in en aansluitend aan de kern kunnen getypeerd worden als overige wegen. In figuur 10 is de verkeersstructuur weergegeven.

Openbaar parkeren in het dorp is in de vorm van langsparkeren te vinden. Vaak wordt daarvoor gebruik gemaakt van de rijbaan.

Groen- en waterstructuur

Oud-Sabbinge heeft een groen karakter. De achtertuinen van vrijwel alle woningen in de kern grenzen aan het landschap, waardoor er sprake is van een verwevenheid met het landschap. Ook zijn er veel doorzichten vanaf de linten en de ring naar het landschap aanwezig. Binnen het bebouwde gebied dragen (ruime) voor-, zij- en achtertuinen bij aan het groene beeld.

Structureel openbaar groen is binnen het plangebied op één plek aanwezig. Dit betreft het met groen ingerichte binnenterrein van de Ring. Langs de straat zijn bomen geplant. Verder is buiten het plangebied aan de noordoostzijde een bos aanwezig. Het structurele waterelement binnen het plangebied betreft de vaete, die binnen de Ring is gelegen. In het verleden werd de vaete gebruikt als drinkwaterplaats voor vee. Buiten het plangebied loopt westelijk van het kasteelterrein een kronkelige waterloop. Verwezen wordt naar figuur 11, waarin de groen- en waterstructuur is weergegeven.



3.5 Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties

Anno 2005 kan op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de potentiële ontwikkelingslocaties in de visievorming meegenomen. Structurele knelpunten ontbreken in Oud-Sabbinge.

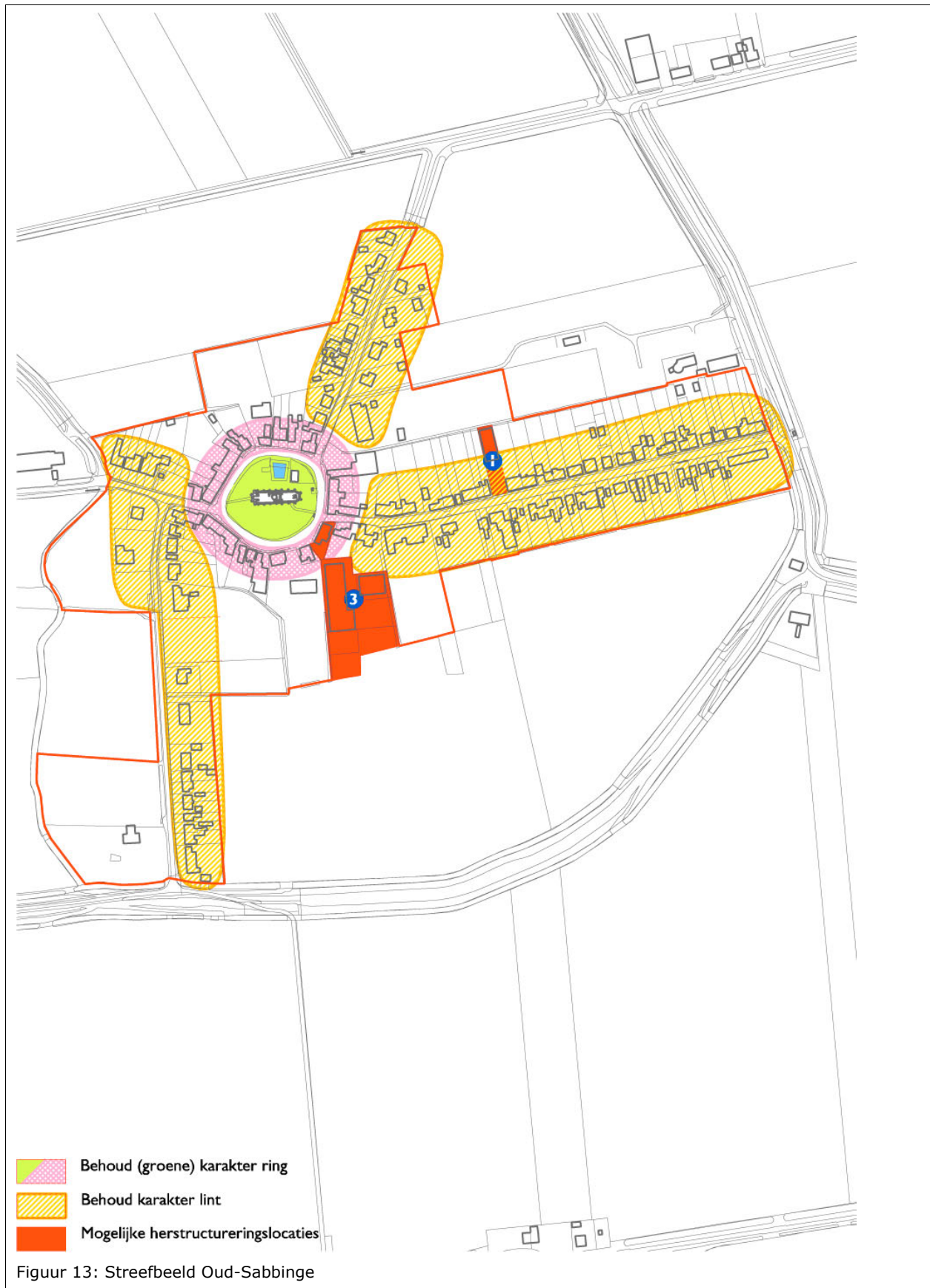
3.5.1 KWALITEITEN

Eén van de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van Oud-Sabbinge ligt in het kleinschalige en dorpse karakter. De historische structuur van Oud-Sabbinge is, gezien de zeer lage dynamiek, in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. Dit betreffen de gave ring en linten, de restanten van de voormalige kerk binnen de ring en het beeldbepalende kasteel/herenhuis het 'Hoge Huis' aan de Kasteelstraat 9a dat de status van Rijksmonument heeft. Verder is de verwevenheid met het landelijk gebied groot. De achtertuinen van vrijwel alle woningen in de kern grenzen aan het landschap. Ook zijn er veel doorzichten vanaf de linten en de ring naar het landschap aanwezig. Door de kleinschaligheid van het dorp is het landelijk gebied op korte afstand aanwezig/voelbaar.

3.5.2 POTENTIËLE ONTWIKKELINGSLOCATIES

De overheden, rijk, provincie en de gemeente zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. In dit kader is op basis van de inventarisatie en analyse onderzocht welke locaties in de kern in aanmerking kunnen komen voor een nadere invulling c.q. herstructurering. Het betreffen de volgende locaties (zie figuur 12, de nummering van onderstaande locaties correspondeert met die in het figuur):

1. het terrein van het voormalige transportbedrijf aan de Prins Bernhardstraat 50 (herstructurering);
2. het onbebouwde perceel aan de Prins Bernhardstraat 45 (inbreiding);
3. het terrein van het grondgebonden agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf en opslagloods) aan de Ring en de woningen aan de Ring 33 en 34 (herstructurering);
4. het onbebouwde agrarische perceel tussen Kasteelstraat 11 en 11b (inbreiding).



4 VISIE OP HET PLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk ruimtelijke minder sterke situaties te verbeteren. In dit hoofdstuk wordt in de vorm van gebiedsgerichte en functionele streefbeelden, een visie op het plangebied gegeven.

4.1 Streefbeeld Oud-Sabbinge

In deze paragraaf wordt het streefbeeld voor Oud-Sabbinge beschreven. In figuur 13 is dit streefbeeld afgebeeld.

Uitgangspunt is om de bestaande historische structuur dat wil zeggen de ring en de linten te behouden en zo mogelijk te versterken. Deze structuur bepaalt het eigen karakter van Oud-Sabbinge. In het algemeen betekent dit handhaving van de kleinschalige bebouwing (maximaal twee bouwlagen met kap), de individuele vormgeving van gebouwen en de smalle straatprofielen. De Ring en de linten hebben ieder afzonderlijk een eigen karakter dat behoudenswaardig wordt geacht. Derhalve worden geen structurele ingrepen en toevoegingen aan de structuur van het dorp beoogd.

Op enkele locaties is het mogelijk om te herstructureren en/of in te breiden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarmee het bestaande, historische karakter versterkt kan worden. Het betreft de volgende locaties (de nummering van de locaties correspondeert met die in figuur 12 en 13):

1. het terrein met de loods van het voormalige transportbedrijf aan de Prins Bernhardstraat 50. De aard en omvang van het bedrijf is niet passend binnen Oud-Sabbinge. Aangezien het om een mogelijke sanering van een bedrijfskavel gaat, is herstructurering wenselijk;
3. het terrein van het grondgebonden agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf en opslagloods) aan de Ring en de woningen aan de Ring 33 en 34. De aanwezigheid van dit bedrijf in de bebouwde kom is niet optimaal. De woningen aan de Ring verkeren in een zeer slechte staat en tast het straatbeeld van de Ring aan. Bovendien vinden in de gebouwen achter de Ring bedrijfsmatige activiteiten plaats, waarbij de ontsluiting van het vrachtverkeer via de Ring wordt afgewikkeld. Overwogen is om de gehele locatie te herstructureren door ter plaatse circa 8 woningen aan een nieuw aan te leggen weggetje te projecteren. Een bedrijfs-woning en -loods voor het fruitteeltbedrijf zou het verst naar achteren worden geplaatst. Nadeel van deze geplande herinvulling is dat het nieuwe bedrijf nog te dicht bij de woonbebouwing zou zijn gelegen en er van een echte oplossing dus geen sprake zou zijn. Een verplaatsing van het bedrijf verder naar het buitengebied zou echter de landschappelijke waarden te zeer aantasten. Volgens het Streekplan en het IOP is Oud-Sabbinge een landelijke bebouwingsconcentratie waar uitbreiding van de woonfunctie is toegestaan als de uitbreiding een stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteitsimpuls inhoudt. Voorwaarde is dat nieuwbouw plaatsvindt binnen de huidige bebouwingscontour en binnen het be-

staande stratenpatroon. De Provinciale Commissie Omgevingsbeleid heeft in het vooroverleg te kennen gegeven dat de beoogde herstructurering niet aansluit bij het provinciale beleid in zowel het Streekplan als het IOP. Tevens is gebleken dat de beoogde herstructurering ook financieel gezien niet haalbaar is. Derhalve moet geconcludeerd worden dat de herstructurering op een andere wijze moet worden gerealiseerd. De gemeente zal om verpaupering van het woonmilieu te voorkomen en de overlast van de bedrijfsmatige activiteiten tot een minimum te beperken de op gemeentelijk eigendom staande loods slopen. Als de sloop van de loods is gerealiseerd, heeft daarmee tegelijk een zekere herstructurering plaatsgevonden.

Verder zal de huidige situatie gehandhaafd blijven. De loods achter Prins Bernhardstraat 51 zal een agrarische bestemming krijgen. Gezien de ligging op de tweede rang, achter de woningen aan de Prins Bernhardstraat, is besloten een nadere aanwijzing "geen bedrijfswoning toegestaan" toe te wijzen. Het is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk dat op deze locatie een woning gerealiseerd wordt.

Indien één of meerdere locaties ontwikkeld worden, dient de bebouwing qua situering, aard en schaal aan te sluiten op de reeds aanwezige bebouwing aan het desbetreffende lint of de Ring. Verder worden er weinig veranderingen gedurende de bestemmingsplanperiode voorzien in de kern.

De potentiële ontwikkelingslocaties aan de Prins Bernhardstraat 45 (locatie 2) en tussen de Kasteelstraat 11 en 11b (locatie 4) komen niet in aanmerking voor inbreiding. Invulling van deze locaties betekent een aantasting van de kenmerkende woonkwaliteiten van Oud-Sabbinge. Deze woonkwaliteiten betreffen de ruimte bij c.q. rond de woningen, het directe contact met het buitengebied en de vele vrijstaande woningen. In de loop van de tijd is reeds behoorlijk ingeboet op deze kenmerkende woonkwaliteiten. Dat is duidelijk zichtbaar in de Prins Bernhardstraat. Hier heeft een geleidelijke verdichting van de bebouwing plaatsgevonden die geleid heeft tot problemen, zoals een tekort aan parkeerruimte, parkeren op de openbare weg, de inrichting van de Dorpsstraat met verkeersremmende maatregelen, nauwelijks nog zichtlijnen (vensters) tussen de Prins Bernhardstraat en het buitengebied. Een verdere aantasting van de kenmerkende woonkwaliteiten acht de gemeente onwenselijk. Derhalve dient met het benutten van bouwlocaties in lintbebouwing terughoudend te worden omgegaan, omdat hierdoor de woonkwaliteit en het dorpse karakter aangetast wordt.

4.2 Streefbeelden functies

4.2.1 STREEFBEELD BEDRIJFVIGHEID/VOORZIENINGEN

Aangezien de woonfunctie in Oud-Sabbinge de belangrijkste functie betreft, heeft de gemeente het streven geen milieuhinderlijke bedrijven in de kern toe te staan. In principe worden milieucategorie 1 en 2 bedrijven toelaatbaar geacht in de landelijke kernen. Voor Oud-Sabbinge is echter besloten maximaal categorie 1 bedrijven binnen de kern toe te staan. Voor bedrijven met een hogere milieucategorie is het wenselijk dat deze naar een bedrijfsterrein verplaatst worden. Derhalve staat de gemeente positief

tegenover eventuele initiatieven van ondernemers om hun bedrijf (milieucategorie 3 of hoger) te verplaatsen (naar een bedrijventerrein).

Basisvoorzieningen zijn in Oud-Sabbinge niet aanwezig. Deze zijn gevestigd in Wolphaartsdijk. In deze situatie worden geen veranderingen gedurende de bestemmingsplanperiode voorzien.

Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Verscheidene woningen en/of bij woningen behorende bijgebouwen zijn gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als wonen kunnen worden aangemerkt, maar daarmee wel samenhangen. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen.

Bovengenoemde activiteiten worden wenselijk geacht in verband met de leefbaarheid van de kern en worden derhalve gestimuleerd door de gemeente. Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter van het dorp en geen onevenredige hinder opleveren. Het woonkarakter dient gehandhaafd blijven.

4.2.2 STREEFBEELD WATER- EN GROENSTRUCTUUR

De huidige groenstructuur in Oud-Sabbinge draagt bij aan een prettige leefomgeving in de kern. Om dit te behouden is handhaving van belang. Tot de belangrijkste bestaande elementen in de groenstructuur, zoals genoemd in het gemeentelijk groenstructuurplan, behoort het bos aan de noordoostzijde van het dorp, het groen binnen de Ring en de begraafplaats ten westen van Oud-Sabbinge. Het bosgebied aan de noordoostzijde van het plangebied zal echter bij uitbreiding van camping de Haas verdwijnen. Hoewel het bosgebied een belangrijk onderdeel vormt van de groenstructuur is na afweging van verschillende belangen in principe besloten medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen voor camping de Haas. Verder is de verwevenheid met het landelijk gebied groot. De achtertuinen van vrijwel alle woningen in de kern grenzen aan het landschap. Ook zijn er veel doorzichten vanaf de linten en de ring naar het landschap aanwezig. Door de kleinschaligheid van het dorp is het landelijk gebied op korte afstand aanwezig/voelbaar. Deze kwaliteiten dienen behouden te blijven. De vaete in de Ring betreft een cultuurhistorisch element, dat verwijst naar de functie als drinkwatervoorziening uit het verleden. Derhalve is het van belang dat dit waterelement behouden blijft.

4.2.3 STREEFBEELD WONEN

Er wordt naar gestreefd om de bestaande woonkwaliteit te behouden en te versterken. Voor tweede woningen hanteert de gemeente een uitsterfbeleid. Ingrijpende veranderingen worden niet voorzien. Dit betekent onder meer het opvullen van open gaten in de bebouwing en verouderde woonbebouwing herstructureren, voorzover dit een kwaliteitsimpuls voor de bestaande omgeving betekent en geen afbreuk wordt gedaan aan behoudenswaardige aspecten. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de volgende prioriteitsvolgorde: 1. vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie, 2. inbreiding en 3. uitbreiding. In paragraaf 4.1 zijn de mogelijke herstructurerings/inbreidingslocaties beschreven.

4.2.4 STREEFBEELD VERKEER

Er wordt gestreefd naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig. In dit kader is de hele kern Oud-Sabbinge aangewezen als een 30-km zone.

4.2.5 STREEFBEELD RECREATIE

In Oud-Sabbinge zijn de speelvoorzieningen binnen de Ring van belang voor de jeugd. Derhalve wordt behoud van deze voorzieningen voorgestaan. Verder dient rekening te worden gehouden met de mogelijke plaatsing van een jongeren ontmoetingsplaats (JOP). Oud-Sabbinge omvat een recreatieve voorziening die door haar schaal en locatie in bijzondere relatie tot de kern staat: camping De Haas. Al over een reeks van jaren is bezien of een uitbreiding van het bedrijf tot de mogelijkheden behoort. In het kader van de beoogde herstructurering van het Veerse Meer en de daaruit voortgekomen Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer is zowel van provincie- als gemeentewege uitgesproken dat een uitbreiding ter plaatse voorkeur verdient boven verplaatsing. Inmiddels is dan ook besloten medewerking te verlenen aan deze uitbreiding en hiervoor een aparte planologische procedure te voeren. Daarbij geldt naast de eis van passende groencompensatie de primaire voorwaarde, dat de uitbreiding gepaard moet gaan met de kwaliteitsverbetering en het opheffen van de verblijfsrecreatie in de nabijheid van de woonbebouwing. Op deze wijze wordt zowel het belang van het woon- en leefklimaat in Oud-Sabbinge als het economisch belang van het kampeerbedrijf gediend. Voor een nadere onderbouwing van dit plan wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Camping de Haas". Ook het bestaande gedeelte van de camping is hierin opgenomen.

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. 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 Oud-Sabbinge geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Derhalve is voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.2 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. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden, kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn.

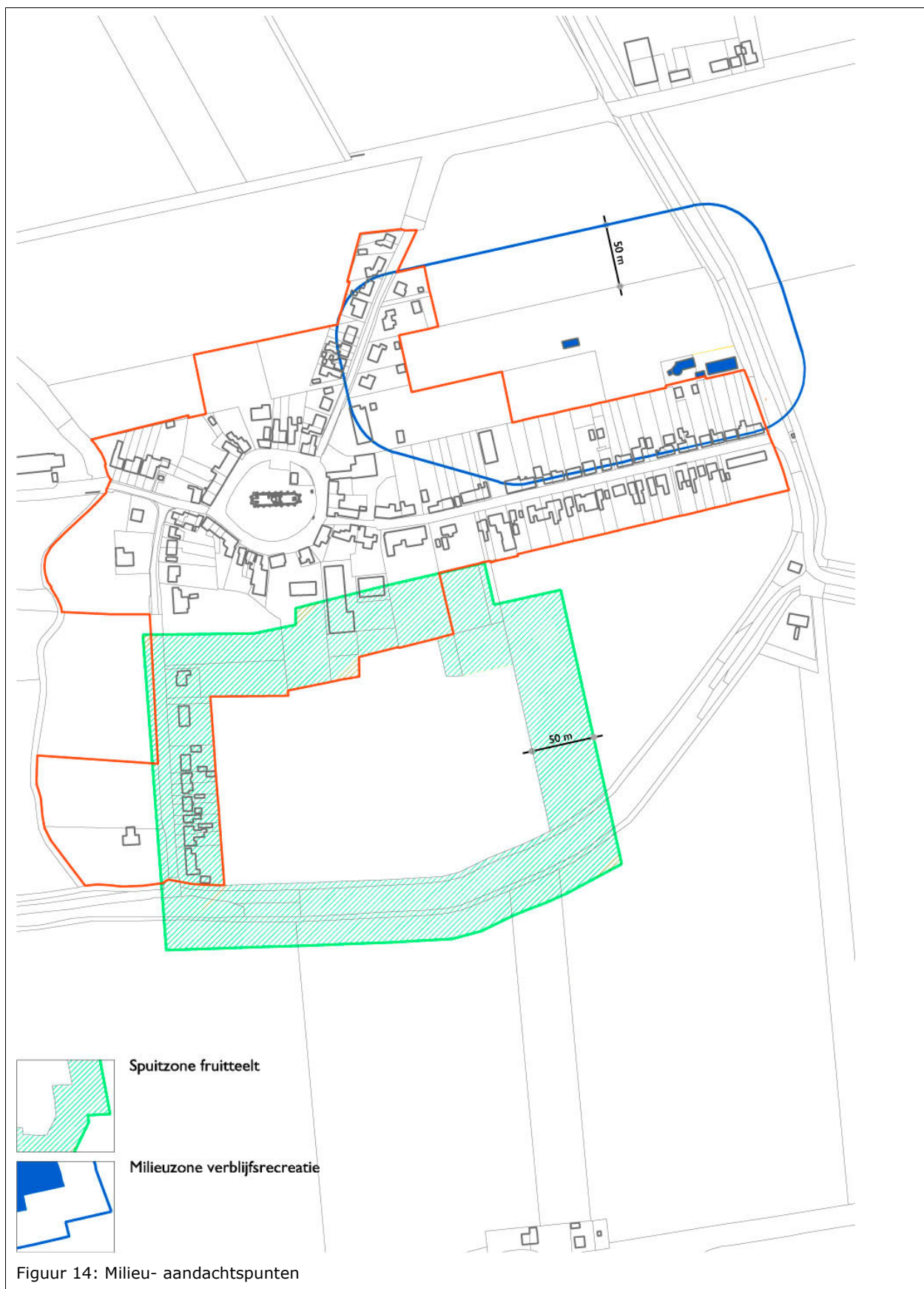
Als uitvloeisel van de bouwblokmethode in het bestemmingsplan "Landelijk gebied", vastgesteld d.d. 20 december 2001 kunnen binnen een zone van 100 meter van woon- en recreatiegebieden geen nieuwe agrarische bedrijven vestigen.

Binnen een zone van 100 meter van de bebouwde kom is aan de Oudelandseweg een grondgebonden agrarische bedrijf gevestigd. Verwezen wordt naar figuur 14.

5.3 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.

De locaties die mogelijk in de toekomst ingericht worden voor woningbouw dan wel geherstructureerd worden ten behoeve van woningbouw zullen ten tijde van de



aanvraag van de bouwvergunning, onderzocht worden op mogelijke bodemverontreiniging.

5.4 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 zijn de bestaande bedrijven in paragraaf 3.3 geïnventariseerd. Bij ruimtelijke plannen, waarbij milieugevoelige bestemmingen worden beoogd, zal met de potentiële milieuhinder van deze bedrijven rekening gehouden moeten worden. Verwezen wordt naar figuur 14.

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.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden, die echter niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltinggevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is. Er is geen grondwateroverlast bekend in dit bestemmingsplan.

Oppervlaktewatersysteem

Het lokale streefpolderpeil is NAP -1,30m, dit is een vast streefpeil. Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied Oosterland. Het oppervlaktewater in het plangebied wordt via waterlopen afgevoerd in noordelijke richting en uitgemalen op het Veerse Meer.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven 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. Het plangebied van Oud-Sabbinge ligt in een gebied, dat minst geschikt tot minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Dit is afhankelijk van de desbetreffende locatie in de kern. Bij een geringe geschiktheid moeten relatief veel maatregelen getroffen worden om bebouwing te kunnen realiseren. Bij grote geschiktheid is dit niet het geval. Het gebied ligt op een hoogte van circa -1 tot 2 meter boven Normaal Amsterdams Peil.

Waterplan Goes 2005-2010

De gemeente Goes heeft samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden het Waterplan Goes 2005 -2010 opgesteld. Hierin wordt eveneens als in het provinciale waterhuishoudingsplan gestreefd naar duurzame watersystemen: watersystemen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan die eraan gesteld worden.

Voor Oud-Sabbinge is aangegeven dat het plangebied behoort tot het afvoergebied/gemaal Oosterland. Het laagste zomer- en winterpeil ten opzichte van NAP is respectievelijk -1,30 meter. Tussen Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge zijn mogelijkheden voor waterberging. Oud-Sabbinge is meer geschikt voor retentie.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden zal aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor de bebouwde kom van Oud-Sabbinge worden gegeven. In onderstaande tabel zal het waterschapsadvies worden verwerkt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	In en/of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen en/of risicovolle vaarwegen aanwezig. In het plangebied is de vaete in de Ring het enige bestaande open water van enige omvang. Rond de vaete staat een hek.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. Bij wijzigingsbevoegdheden zal bekeken worden in hoeverre aangesloten kan worden op het huidige rioolstelsel. Het vuilwater moet in alle gevallen op het dwa riool worden aangesloten. Voor het hemelwater moet worden nagegaan in hoeverre niet aangesloten hoeft te worden op het bestaande dwa rioolstelsel. Voor dit bestemmingsplan geldt voor hemelwater afkoppelen via: 1. hergebruik door in de nieuw te bouwen woningen cq. bedrijfspanden een grijswaterbassin toe te passen (met name voor toiletspoeling);

		2. Afvoeren naar de sloot in directe omgeving (zodanig via een hemelwatertransportbuis). Voor het afstromend hemelwater van o.a. nieuw aan te leggen wegen/parkeervakken geeft de afkoppelbeslisboom van het waterschap aan of er een filtervoorzieningen nodig is.
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. Er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats. Verder worden geen maatregelen voorzien in het kader van watervoorziening.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Er zijn geen problemen met de volksgesondheid bekend.
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.
Grondwateroverlast	Tegengaan van grondwateroverlast	In het gebied zijn geen problemen met grondwateroverlast bekend.
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.
Grondwaterkwaliteit	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 grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming Karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan geen sprake van verdroging.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied ligt niet in en/of nabij (natte) natuurgebieden. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Onderhoud		In het kader van het onderhoud zal rekening gehouden worden met de Keur waterbeheer.

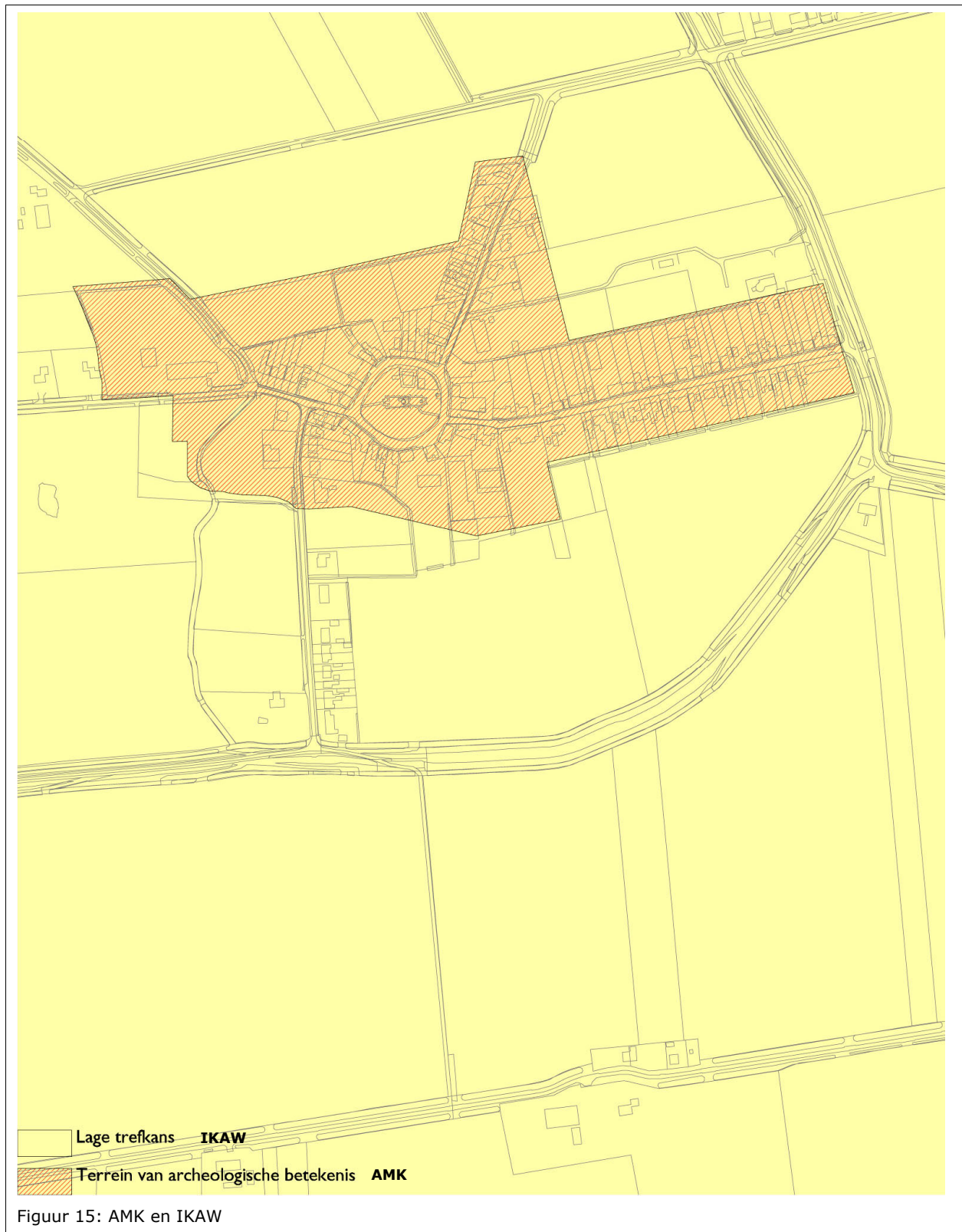
5.6 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (in ontwikkeling) 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 1 km afstand van het Vogelrichtlijngebied het Veerse Meer. Op circa 0,5 kilometer afstand ten noorden van Oud-Sabbinge tegen het Veerse Meer aan ligt het natuurgebied Schelphoek dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Verder zijn in de directe omgeving van Oud-Sabbinge een bos aan de noordoostzijde, een perceel agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden ten westen en bloemdijken ten oosten en zuiden van het plangebied aanwezig. 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 dier- en plantensoorten 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 zijn gesignaleerd.

Het onderhavige plangebied valt in 4 hokken, waar verschillende soorten vaatplanten, broed- en watervogels, amfibieën, dagvlinders en een libellesoort zijn aangetroffen. Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaat het km-hok uit het Vogelrichtlijngebied het Veerse Meer, het natuurgebied Schelphoek, dijken, akkerland, bos en boomgaarden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er



dier- en plantensoorten 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.

5.7 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 (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Op de AMK is Oud-Sabbinge vrijwel geheel aangeduid als een terrein van archeologische betekenis met uitzondering van het zuidelijk deel van de Kasteelstraat. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden. Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden. In figuur 15 zijn de AMK en de IKAW weergegeven. In de juridische regeling is alleen het AMK-gebied opgenomen. Dit betekent dat voorafgaande aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij in de bodem wordt geroerd in het gebied dat is aangegeven op de AMK als een kern van hoge archeologische waarde archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

5.8 Externe veiligheid

Transport

Wetgeving

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.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

Wegen

Wegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Waterwegen

Waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Stationaire bronnen

Wetgeving

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteiteisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is in werking getreden per 27 oktober 2004.

Doel van dit besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen beperken tot een aanvaardbaar minimum. Het BEVI is van toepassing op vergunningplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten. Zogenaamde 8.40 Wm- (meldingsplichtige) inrichtingen vallen niet onder de werking van het Besluit. Bij vaststelling van een besluit op grond van de WRO moet met de externe afstanden die voortvloeien uit dergelijke 8.40 amvb's wel rekening worden gehouden.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied ligt een loonsproeibedrijf met een opslagplaats voor bestrijdingsmiddelen. Het betreft het loonsproeibedrijf J. Geene aan de Bijsterweg 16 te Wolphaartsdijk. Er is een totale opslagcapaciteit van bestrijdingsmiddelen vergund van 2 ton. Uit de generieke risicobepaling blijkt dat de 10^{-6} contour voor de inrichting 60 meter bedraagt. De situering van nieuwe kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour is volgens artikel 8 lid 1 van het BEVI niet toegestaan. Het plangebied ligt op circa 240 m van het loonsproeibedrijf. Derhalve vormt dit bedrijf geen belemmering.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Het besluit heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood. In het Besluit Luchtkwaliteit is onder meer een normstelling voor de buitenluchtkwaliteit opgenomen; aan deze in het besluit vastgelegde grenswaarden dient bij ruimtelijke plannen en verkeersplannen expliciet te worden getoetst.

Om invulling te geven aan het aspect luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen is het begrip 'gevoelige bestemming' ingevoerd. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag (bijvoorbeeld woongebieden), als er gevoelige groepen aanwezig zijn (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) of als er sprake is van het verrichten van inspanningen (bijvoorbeeld sportvelden).

De bestaande luchtkwaliteit voldoet in Zuidwest-Nederland op veel plaatsen niet aan de grenswaarden uit het Besluit. Dit geldt met name voor de concentratie van fijn stof (PM 10). Hoge concentraties fijn stof komen voor in enkele drukke delen binnen steden (Goes, Middelburg). Intensief verkeer in combinatie met gesloten bebouwing en een hoge achtergrondconcentratie zijn hier debet aan. Door de hoge achtergrondconcentraties zal fijn stof naar verwachting nog langere tijd een probleem blijven¹. Het nemen van maatregelen om de concentraties fijn stof terug te dringen valt onder het rijksbeleid; de invloed van lokale overheden is minimaal. Aangenomen wordt dat de door de rijksoverheid genomen en te nemen maatregelen ertoe leiden dat er in 2010 geen overschrijdingen van de grenswaarden meer plaatsvinden.

De luchtkwaliteit in en rondom Goes wordt verder bepaald door lokale emissiebronnen. De belangrijkste lokale emissiebijdragen komen van verkeerswegen (lijnbronnen). Bij nieuwe gevoelige locaties langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde voor luchtkwaliteit. Ook bij de realisering van nieuwe belastende activiteiten (die bijvoorbeeld leiden tot een substantiële toename van de verkeersintensiteit) mogen de grenswaarden niet worden overschreden.

Een vuistregel die voor bestemmingsplannen wordt gehanteerd is dat berekeningen alleen hoeven te worden uitgevoerd wanneer het gaat om het mogelijk maken van nieuwe bestemmingen, dan wel bij wijzigingen in de verkeersstructuur nabij verkeerswegen met een intensiteit groter dan 6.000 mvt/etmaal². De verkeersintensiteiten van de wegen in en langs het plangebied zijn laag. Het gaat om wegen met een intensiteit kleiner dan 6.000 mvt/etmaal³. De invloed van de beoogde ontwikkeling van woningbouw op de inbreidings-/ herstructureringslocaties op de verkeersproductie is minimaal. Bovendien zijn genoemde ontwikkelingen gelegen in een 30km-gebied. Verder is geen relevante wijziging van de verkeersstructuur voorzien. De invloed van bovengenoemde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit is dan ook verwaarloosbaar. Een nader onderzoek is dan ook achterwege gelaten.

¹ Omgevingsbalans 2003

² Deze vuistregel is gebaseerd op de Handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijk Ordening van de Provincie Zuid-Holland en heeft de goedkeuring van het Ministerie van VROM

³ Verkeersstromenkaart 2003, Provincie Zeeland, Directie Infrastructuur en Vervoer mei 2004

5.10 Duurzaam bouwen

De gemeente Goes heeft op 5 juni 2002 het "Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit" ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen". Zij heeft zich daarmee verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieuaspecten. Deze milieuaspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationale Pakket". Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste. Deelnemers aan het convenant nemen deze 11 maatregelen mee in het bouwproces. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Oud-Sabbinge" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijke plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) 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 de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Bebouwde kom Oud-Sabbinge" bestaat uit één kaartblad.

De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf 2) en overige bepalingen (paragraaf 3). In de volgende paragraaf worden de voorschriften toegelicht.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie paragrafen uiteen. Paragraaf I bevat de algemene en technische bepalingen, paragraaf II regelt de bestemmingen en paragraaf III omvat de overige bepalingen.

I. Algemene en technische bepalingen

Begripsbepalingen (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.

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften 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.

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 4)

Afwijkingen van in het plan voorschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het betreft situaties waarin de bestaande bouwwerken positief worden bestemd, doch niet voldaan wordt aan de nieuwe bebouwingsvoorschriften. In het geval van heroprichting van gebouwen mogen de bestaande afstanden uitsluitend gehandhaafd worden in geval van (her)oprichting op dezelfde plaats. Indien dit niet het geval is, dient voldaan te worden aan de in het plan opgenomen bebouwingsvoorschriften.

Gecombineerde bestemmingen (artikel 5)

In het bestemmingsplan zijn gecombineerde (dubbel) bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" gecombineerd met diverse andere bestemmingen. De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing. Ten behoeve van de te beschermen waarden is bij de desbetreffende bepalingen een voorrangregeling opgenomen.

II. Bestemmingsbepalingen*Woondoeleinden (artikel 6)*

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De volgende woontypen worden onderscheiden: vrijstaand (Wv), twee aaneen gebouwd (Wt) en aaneengesloten (Wa). Op gronden zonder subbestemming zijn alle bovengenoemde woontypen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Per type bouwwerk zijn bouwbepalingen opgenomen. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn bepalingen opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet- en de totale hoogte en de dakhelling.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de dakvoet-hoogte en totale hoogte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevelrooilijn.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om de voorgevel van het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn op te richten en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten. Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 19, waar een specifieke regeling is opgenomen.

In artikel 6, lid 5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te kunnen wijzigen. Bij toepassing van sommige vrijstellingsbevoegdheden en de wijzigingsbevoegdheden waar stedenbouwkundige aspecten aan de orde zijn, dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij een stedenbouwkundige. Verder dient voor de wijzigingsbevoegdheden aan een aantal nader genoemde voorwaarden te worden voldaan.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 7)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke functies alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". In het plangebied betreft het een nutsvoorziening. Deze functie is met een specifieke subbestemming (Mn) bestemd, omdat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte van hoofd- en overige gebouwen, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken.

In artikel 7, lid 4 zijn enige vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 8)

Het marktkoopbedrijf en het klusbedrijf aan de Prins Bernhardstraat zijn bestemd als "Bedrijfsdoeleinden". De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is beperkt van omvang. Enkel lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën 1 en 2), die qua milieubelasting passen in en nabij een woonomgeving én die qua schaal en aard passen in de omgeving, zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de afstand tussen vrijstaande gebouwen.

Voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen, het plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten zijn enkele vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

Voor het college van burgemeester en wethouders is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Voor het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Schuur (artikel 9)

Zelfstandige schuren in het plangebied die gebruikt worden voor opslag en berging van goederen en stoffen en het hobbymatig houden van dieren zijn voorzien van de gelijkkluidende bestemming "Schuur". De opslag en berging van goederen en stoffen betreft overigens uitsluitend goederen en stoffen, waarvoor geen melding of milieuvergunning is vereist op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving. De gebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling.

Voor het overschrijden van de totale en dakvoetheogte is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Agrarische doeleinden (artikel 10)

De op de plankaart als "Agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemd gebouwen, één bedrijfswoning per bedrijf en andere bouwwerken, met uitzondering van mestbassins toegestaan. De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte van gebouwen en de afstand tussen vrijstaande gebouwen. De andere bouwwerken moet geringe afmetingen hebben en maximale hoogte van 2 meter. Met betrekking tot het gebruik is aangegeven wat verboden en toelaatbaar gebruik is.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 11)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Groenvoorzieningen (artikel 12)

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De kerkruïne is aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol object". De bouwbeperkingen 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.

Ter bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle object in het gebied is voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en/of werkzaamheden zijn hiervan uitgezonderd. Tot slot zijn procedureregels voorgeschreven die in acht genomen dient te worden bij de beslissing omtrent een aanlegvergunning.

Water (artikel 13)

De vaete is bestemd tot "Water". Binnen de bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Middels een vrijstellingsbevoegdheid kan van deze hoogte afgeweken worden.

Archeologisch waardevol terrein (artikel 14)

Het op de AMK aangeduide terrein van hoge archeologische waarde is op de plankaart bestemd als "Archeologisch waardevol terrein". Ter bescherming van de archeologische belangen zijn op deze gronden slechts andere bouwwerken toelaatbaar ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein". De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Bouwwerken ten dienste van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, het bouwwerk en de fundering niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden maaiveld en het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 30m². Hiervoor is voor het college van burgemeester en wethouders een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Vrijstelling wordt slechts verleend indien de archeologische waarden niet worden geschaad.

Ter bescherming van de archeologische belangen in het gebied is voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en/of werkzaamheden zijn hiervan uitgezonderd.

Voor het college van burgemeester en wethouders zijn wijzigingbevoegdheden opgenomen om met inachtneming van een aantal voorwaarden bestemmingsvlakken met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" gedeeltelijk of geheel te verwijderen en de vorm van bouwblokken te veranderen.

Tot slot zijn procedureregels voorgeschreven die in acht genomen dient te worden bij de beslissing omtrent een aanlegvergunning of wijziging.

III. Overige bepalingen

Algemene vrijstellingen (artikel 15)

In artikel 15 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en een vrijstelling voor het oprichten van antennes en masten. Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 16)

In artikel 16 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om 'nutsgebouwtjes' te kunnen bouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden. Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

Binnen het op de plankaart aangegeven gebied ter plaatse van het voormalige transportbedrijf aan de Prins Bernhardstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar "Woondoeleinden". Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels van toepassing.

Nadere eisen (artikel 17)

In artikel 17 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbepalingen (artikel 18)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. 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. Één van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

Overgangsbepalingen (artikel 19)

Artikel 19 betreft de overgangsbepalingen 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 niet wordt vergroot.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 20)

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

Slotbepaling (artikel 21)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Bebouwde kom Oud-Sabbinge".

7 HANDHAVING

Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied.

Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ook zorg gedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders door toepassing van sancties als bestuursdwang en dwangsom. Daaraan voorafgaand bestaat handhaving ook uit het maken van heldere en hanteerbare regels, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat de burger het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare voorschriften. Dat wil zeggen voorschriften die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zonodig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

Handhavingsbeleid

Vanuit het Provinciaal Milieu Overleg (PMO) is eind 2002 een "handhavingsstrategie bestemmingsplannen Zeeland" opgesteld met het doel de gemeenten te bewegen de handhaving op het gebied van de ruimtelijke ordening naar een adequaat niveau te tillen. Aan de hand van een verbetertraject heeft ook de gemeente Goes zich ingespannen om de handhaving van ruimtelijke regelgeving op alle punten tenminste aan de minimale eisen te laten voldoen.

Doelstelling van de handhaving is het bereiken van een zodanig niveau dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en vervolgens worden aangepakt. Het is daarbij van belang dat het beleid op het gebied van handhaving is vastgelegd binnen een duidelijke structuur, waarbij doelen worden nagestreefd die van tevoren door het gemeentebestuur zijn vastgesteld. Binnen deze structuur wordt niet alleen opgetreden tegen excessen en naar aanleiding van klachten, maar dienen in principe alle geconstateerde overtredingen te worden aangepakt. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk.

De afdeling bouwen en wonen, belast met het toezicht op de naleving van ruimtelijke regelgeving en zonodig de sanctionering van overtredingen, heeft in april 2004 in een handhavingsnota vastgelegd op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de handhavingstaak en aan welke gevallen prioriteit wordt toegekend. Deze prioritering ziet er als volgt uit:

1. beperken veiligheidsrisico's;
2. beperken overlast voor derden;
3. beperken aansprakelijkheidsrisico's;
4. bevorderen rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

Uitvoering handhaving

Het gemeentelijke handhavingsbeleid, dat in de handhavingsnota is verwoord, richt zich in eerste instantie op eerdergenoemde aandachtspunten. Alle geconstateerde overtredingen worden geplaatst op een handhavingslijst, waarna wordt beoordeeld of de betreffende overtreding gelegaliseerd kan worden of dat daadwerkelijk overgegaan moet worden tot handhavend optreden. Aan de hand van de prioriteitenlijst wordt bepaald in welke volgorde het college van burgemeester en wethouders handhaving in de praktijk brengt.

Doorgaans wordt gekozen voor het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom om een overtreder te dwingen een illegale situatie te beëindigen. Deze bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen hebben een reparatoir karakter en zijn met vele juridische waarborgen omkleed. Omdat een overtreding van het bestemmingsplan in de Wet op de economische delicten is aangemerkt als een economisch delict, is ook strafrechtelijke handhaving een optie. Privaatrechtelijke handhaving is minder geschikt. Voor het gedogen van overtredingen wordt slechts in uitzonderlijke gevallen overgegaan, bijvoorbeeld wanneer in redelijkheid niet meer voldaan kan worden aan de geldende regels en aanpassing van de regelgeving aan gewijzigde beleidsinzichten nog niet heeft plaatsgevonden.

Bestaande situaties

Eind 2003 is het gehele grondgebied van de gemeente Goes vanuit de lucht gefotografeerd. Hiermee is in feite een nulsituatie in kaart gebracht die als basis dient voor de handhaving. Aan de hand van de luchtfoto's kan gebruik in strijd met het bestemmingsplan of illegale bouw worden geïnventariseerd, alsmede eventueel de duur van een overtreding. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde "oude" gevallen. Bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan moet worden nagegaan welke illegale situaties onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht, welke positief kunnen worden bestemd en in welke gevallen uitdrukkelijk moet worden gehandhaafd. Veelal betreft het echter situaties die wegens een groot

tijdsverloop voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan positief worden bestemd. Slechts illegale situaties die fundamenteel strijdig zijn met het in het nieuwe plan geformuleerde ruimtelijke beleid, zullen worden aangepakt.

Organisatie toezicht

De handhaving binnen de gemeente Goes is inmiddels zodanig georganiseerd dat overtredingen niet louter aan het licht komen door toevallige controle of naar aanleiding van klachten. Tussen enkele afdelingen zijn afspraken gemaakt met het oog op het realiseren van een groter toezichtsbereik, nader uitgewerkt in een uitvoeringsplan integrale handhaving. Inspecteurs van de afdelingen bouwen en wonen, milieu en de brandweer vervullen tijdens controles een oog- en oorfunctie voor elkaar en hanteren een integrale signaleringslijst voor het optekenen van ongeregelheden. In het kader van het uitoefenen van toezicht is samenwerking met externe partijen als politie en waterschap geen uitzondering. Van een gestructureerde vorm van toezicht gaat een preventieve werking uit. Frequente buitencontroles en daadkrachtig optreden tegen overtredingen leiden ertoe dat het ontstaan van nieuwe illegale situaties zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8 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.

9 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

9.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Voorafgaand aan het bestemmingsplan heeft in het kader van de discussienota ten behoeve van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Oud-Sabbinge" een inspraak- en informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is in bijlage 1 opgenomen. Daarnaast heeft het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht.

De heer Driesprong

Brief van 2 september 2006

Reactie:

1. Indiener geeft aan dat in het streekplan Zeeland op Oud-Sabbinge geen van de drie bundelingsprincipes van toepassing zijn en dat derhalve uitbreiding van de kern in feite niet mogelijk is.
2. Indiener geeft aan dat wanneer nieuwbouw afgestemd dient te zijn op natuurlijke groei, uitbreiding van de kern, anders dan inbreiding van een enkele kavel, niet mogelijk is.
3. Verzocht wordt duidelijkheid te geven over de betekenis van de zin "Op beperkte schaal kan hieraan medewerking worden verleend". Als het slaat op uitbreiding van de kern is indiener daar op tegen.
4. Verzocht wordt duidelijkheid te geven waarom de loodsen aan de Ring wel in aanmerking komen voor woningbouw en de kavel naast Kasteelstraat 11b niet. Aangegeven wordt dat door nieuwbouw aan de Ring de Ring extra belast zal worden door verkeer/parkeren. Daarnaast is indiener van mening dat het agrarisch bedrijf momenteel op gepaste afstand van woonbebouwing staat, zij het dat de bewoners van de Kasteelstraat wel regelmatig overlast ondervinden van de wijze waarop de agrariër zijn bedrijf runt. Hij vraagt zich af voor welk woonmilieu het bedrijf overlast veroorzaakt.
Indiener heeft bezwaar tegen voorgestelde herstructurering/woningbouw en een mogelijke afwijking van het bestemmingsplan direct nadat het is vastgesteld. Verder wordt aangegeven dat ook de provincie tegen bebouwing van de kavel waarop de loodsen aan de Ring staan is.

5. Verzocht wordt aan te geven op welke wijze beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de kern worden gestimuleerd.
6. Indiener vraagt zich af waarom er na het vaststellen van het bestemmingsplan bebouwde kom Oud Sabbinge direct van dit plan afgeweken wordt voor realisatie van camping de Haas. Gesteld wordt dat, aangezien de plannen al vaste vormen hebben, dit plan ook in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen had moet worden. Verder vraagt indiener zich af waarom het bosje aan de NO-zijde van de kern, in het bestemmingsplan aangegeven als belangrijk onderdeel van de groenstructuur, moet sneuvelen voor een idee van een campinghouder. Dit strookt totaal niet met de aangegeven belangrijkheid. Uitbreiding van de camping zou ook betekenen dat de druk op een kern van enkele honderden mensen zonder verdere voorzieningen wel erg groot wordt. Indiener heeft dan ook bezwaar tegen het opofferen van het bosje met als doel een derde te bevoordelen en een kern met overlast op te schepen. Verder wordt verzocht aan te geven hoe de gemeente de kwaliteitsverbetering bij de uitbreiding van camping de Haas ziet.
7. Aangegeven wordt dat er reeds eerder een 30-km zone is gemaakt van de bebouwde kom. De veiligheid zou er mee gediend zijn: als er niet wordt gehandhaafd heeft een dergelijke maatregel geen enkele zin. Er wordt namelijk veel te hard gereden en dan vooral in de Kasteelstraat.
8. Indiener is tegen ontsluiting van het agrarisch bedrijf aan de Ring 33-34 tussen Kasteelstraat 11b en Kasteelstraat 13. Voorgesteld wordt de ontsluiting naar de Kasteelstraat via de Kalversdijk te realiseren.
9. Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming van de naast Kasteelstraat 11b gelegen kavel: Wonen zonder bebouwing. Hij wil de mogelijkheid behouden op deze kavel een schuur/loods te bouwen.

Beantwoording:

1. Door de inwerkingtreding van het Omgevingsplan (30 juni 2006) is het streekplan als toetsingskader voor gemeentelijke plannen komen te vervallen en is derhalve niet meer relevant. Het Omgevingsplan geldt nu als toetsingskader en biedt (beperkte) mogelijkheden voor woningbouw in Oud-Sabbinge. In landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen) mogen nieuwe woningen worden toegevoegd mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Uitgangspunt vormt het bestaande stratenpatroon waaraan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, géén nieuwe straten toegevoegd mogen worden. Tevens dient een investering in de omgevingskwaliteit plaats te vinden.
2. Uitgangspunt is om de natuurlijke groei op de langere termijn op te kunnen vangen. Het incidenteel toestaan van een enkele woning leidt niet tot de gewenste verbetering van de woonkwaliteit en tast mogelijk de structuur van het dorp aan. Wanneer woningbouw in grotere getale plaatsvindt kan beter gestuurd worden in stedenbouwkundige opzet en impact op het landschap.
3. "Op beperkte schaal kan hieraan medewerking worden verleend" slaat op nieuwbouw afgestemd op natuurlijke groei van de bevolking, verbetering van de woonomgeving door dorpsvernieuwingsactiviteiten en het behoud van permanente bewoning. De voorkeur gaat er naar uit om de natuurlijke groei op de langere termijn op te kunnen vangen. Het standpunt wordt voor kennisgeving aangenomen.
4. Groot verschil tussen beide potentiële ontwikkelingslocaties is dat bij de locatie Ring 33-34 sprake is van een herstructureringslocatie. De kenmerkende woonkwaliteiten van Oud-Sabbinge (open ruimte en contact met het buitengebied) zijn hier reeds

aangetast, terwijl deze op de locatie naast Kasteelstraat 11b nog aanwezig zijn. Op deze locatie is sprake van een doorkijk naar het achterliggende landschap en is het gewenst deze doorkijk te behouden. Dit open gebied is hier bovendien al van oudsher aanwezig en zegt veel over de wording van het gebied en daarmee ook over de kern. Bovendien ontsiert onderhavige loods de Ring.

Daarnaast moest verplaatsing van het agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf en opslagloods) aan de Ring, verder het buitengebied in, een oplossing bieden voor de overlast die momenteel bij omwonenden bestaat. Het Omgevingsplan stelt dat in principe tussen agrarische bedrijven en woonbebouwing een afstand van minimaal 100 meter dient te worden aangehouden. De huidige loods staat momenteel ruim binnen deze afstand. Door sloop van de loods zullen de agrarische/bedrijfsmatige activiteiten binnen bovengenoemde afstand tot een geringe omvang worden teruggebracht. Het voorgestelde woningbouwplan op de locatie aan de Ring is overigens voorlopig niet meer aan de orde.

5. In het bestemmingsplan wordt via artikel 18 "Gebruiksbepalingen" lid 3 de mogelijkheid geboden om vrijstelling te verlenen voor het voeren van een beroep aan huis. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat omwonenden geen hinder van het beroep aan huis mogen ondervinden. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat er maximaal 40 m² van de (netto) vloeroppervlakte van de woning en overige gebouwen gezamenlijk ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn. De overige bepalingen waaraan het verzoek tot vrijstelling moet voldoen zijn terug te vinden in artikel 18 lid 3.
6. De locatie camping de Haas en het bosgebied vormen geen onderdeel van het plangebied van bestemmingsplan Bebouwde kom Oud Sabbinge. Van (direct) afwijken van het bestemmingsplan is dan ook geen sprake. Het uitgangspunt is om geen ontwikkelingen in beheersplannen op te nemen. Dit principe is 15 mei 2006 door het college uitgesproken.

In het bestemmingsplan bebouwde kom Oud Sabbinge is inderdaad opgenomen dat het bosgebied van belang is voor de groenstructuur van Oud Sabbinge. Bij de afweging voor het al dan niet handhaven van het bosgebied spelen echter ook andere belangen een rol. Na afweging van deze belangen is in principe besloten medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen voor camping de Haas. Opmerkingen met betrekking tot het plan "Camping de Haas" zijn in het kader van het bestemmingsplan "bebouwde kom Oud Sabbinge" verder niet relevant. Deze hadden tijdens de procedure van het plan "Camping de Haas" gemaakt dienen te worden. In dat plan is ook onderbouwd hoe kwaliteitsverbetering zal worden bereikt.
7. Handhaving van de maximumsnelheid is ruimtelijk niet relevant en valt derhalve niet te regelen in het bestemmingsplan. Daarnaast is handhaving van de maximumsnelheid een taak van de politie.
8. De plannen voor ontsluiting van de bedrijfskavel via de Kasteelstraat zijn (voorlopig) komen te vervallen, Fruitteeltbedrijf "De Ring" zal via de Ring blijven ontsluiten. Ontsluiting tussen Kasteelstraat 11b en Kasteelstraat 13 is in dit plan dan ook niet aan de orde.
9. Zoals in de toelichting en de reactie onder 4. staat aangegeven betekent invulling van deze locatie met (woon)bebouwing een aantasting van de kenmerkende woonkwaliteiten van Oud-Sabbinge. Een verdere aantasting van de kenmerkende woonkwaliteiten achten wij niet wenselijk. Daarnaast is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig. De kavel heeft dan ook voor een groot deel de bestemming Wonen zonder bebouwing gekregen. Realisatie van een loods of schuur is bij deze bestemming niet mogelijk c.q. gewenst. Een loods/schuur betekent veelal ook bedrijfsmatige activiteiten en dat is op deze locatie niet gewenst. Een deel van de kavel is bestemd als erf. Hier zijn overige bouwwerken met een dakvoet van maximaal 3 meter toegestaan. Bijgebouwen dienen derhalve op deze gronden te worden opgericht.

Aanpassingen bestemmingsplan:

Actualisering van passages in de plantoelichting.

v.o.f. Fruitteeltbedrijf "De Ring"

Brief van 2 september 2006

Reactie:

1. Indiener mist de visie van de gemeente op de gewenste (en noodzakelijke) bedrijfssituatie en geeft aan dat er volledig voorbij wordt gegaan aan het feit dat er ruimte nodig is waar het fruitteeltbedrijf zich kan ontwikkelen. Daarnaast bestaat de wens een bedrijfswoning te realiseren. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen waar en hoe het bedrijf zich mag ontwikkelen.
2. De kavels ten zuiden van Ring 33 zijn agrarisch bestemd, zonder bebouwing. Indiener is van mening dat gezien het feit dat op deze percelen agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt er sprake dient te zijn van een agrarisch bouwblok. Met de sloop van een deel van de loodsen, zoals nu voorzien, raken zij kantoor, sanitaire voorzieningen en een kantine kwijt. Voor verdere ontwikkeling van het bedrijf, voor deze faciliteiten en voor een bedrijfswoning hebben zij ruimte nodig en kunnen er dus niet mee instemmen dat de percelen als onbebouwd worden bestemd. Verzocht wordt de kavels, kadastraal bekend onder de nummers 1112, 1113, 788 en 1010 sectie AD te bestemmen als agrarisch bouwblok.
3. De achter Ring 33 gelegen loods, kadastraal bekend onder nummer 1112, sectie AD, wordt bestemd als schuur. Deze loods is echter in gebruik als agrarische bedrijfsruimte ten bate van het fruitteeltbedrijf. Verzocht wordt deze loods agrarisch (bebouwd) te bestemmen.
4. Indiener geeft aan dat de hoek aan noordzijde van de kavel Ring 33-34, aan de zijde Prins Bernhardstraat/Ring, geheel is bebouwd. Verzocht wordt dit deel van de kavel als woning te bestemmen.
5. Op pagina 27 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt de woning Ring 33-34 een bedrijfswoning genoemd. Aangegeven word dat dit niet correct is en verzocht wordt deze benaming weg te laten.

Beantwoording:

1. Hoewel wij het standpunt van Fruitteeltbedrijf "De Ring" begrijpen is met de aankoop en huur van de loodsen gekozen voor de bedrijfssituatie zoals die nu is, met bijbehorende onzekerheid. De huurovereenkomst was opzegbaar, zodat duidelijk was dat de bedrijfssituatie in omvang beperkt kon worden. De onderhandelingen met de heer Oltheten over de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het bedrijf lopen bovendien al jaren. Ook tijdens de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan was hierover nog geen overeenstemming bereikt. Een eenduidige visie over de (voor beide partijen) gewenste bedrijfssituatie was dan ook niet bekend. Derhalve is hierover geen toelichting in het bestemmingsplan opgenomen. Inmiddels is besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor verplaatsing van het bedrijf en de realisatie van een bedrijfswoning. De toelichting is hierop aangepast.
2. Dat er op een perceel sprake is van agrarische bedrijfsvoering betekent niet per definitie dat er sprake dient te zijn van een agrarisch bouwblok. Bij toekenning van

een agrarisch bouwblok zijn reeds bestaande bebouwing, mogelijke uitbreiding hiervan en eventueel nieuwbouw relevant. Momenteel is alleen op de percelen AD1112 en AD1113 bebouwing aanwezig. Provinciaal beleid (het Omgevingsplan) is erop gericht agrarische bebouwing op minimaal 100 meter afstand van woonbebouwing te realiseren. Wanneer nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen AD788 en AD1010 gerealiseerd zou worden zou deze binnen de richtlijn komen te liggen. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemmingen(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven. Een van de redenen voor de gewenste herstructurering is echter het terugdringen van de (mede) door het agrarisch bedrijf veroorzaakte overlast bij omwonenden. Deze percelen komen dus niet voor nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing in aanmerking. Daarnaast is het perceel AD1113 in eigendom van de gemeente. Uit ons oogpunt is herstructurering van onderhavige locatie uitgangspunt en nieuwe bedrijfsbebouwing is ter plaatse niet gewenst. Alleen het perceel AD1112 komt derhalve in aanmerking voor een agrarisch bouwblok. Wij zien de bedrijfssituatie die hierdoor ontstaat als eindsituatie. Hoewel een ontsluiting van het bedrijf op de Kasteelstraat de voorkeur heeft, zal dit voorsnog niet afgedwongen worden. Privaatrechtelijk zullen hieromtrent nog afspraken moeten worden gemaakt.

3. De loods zal agrarisch worden bestemd, met nadere aanduiding dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan. Deze nadere aanduiding is toegevoegd omdat stedenbouwkundig gezien woningbouw op de "tweede rang", mede uit privacy overwegingen, ongewenst is. Ook de voorschriften zijn hierop aangepast.
4. Hoewel het uit het oogpunt van verkeersveiligheid wenselijk is het perceel open te houden is de plankaart hierop aangepast. Het stuk perceel is conform de huidige situatie bestemd als erf.
5. De toelichting is hierop aangepast. De benaming bedrijfswoning is verwijderd.

Aanpassing bestemmingsplan:

Aanpassen zoals hierboven is verwoord. De concrete aanpassingen zijn vastgelegd in de toelichting, voorschriften en op de plankaart.

De heer F.A. van Dam

Brief binnengekomen op 5 september 2006

Reactie:

1. Indiener is van mening dat afwikkeling van bedrijfsverkeer via de Kasteelstraat de verkeersproblematiek aan de Ring niet op zal lossen. Het verkeer zal alsnog langs de Ring rijden en hierdoor alleen extra overlast veroorzaken in de Kasteelstraat die hier niet voor ingericht is.
2. Aangegeven wordt dat het erg tegenstrijdig is dat uit het plan "Camping de Haas" blijkt dat het bos aan de NO-zijde van de kern verdwijnt, terwijl in het plan "bebouwde kom Oud-Sabbinge" het verdwijnen van het bosgebied niet aan de orde komt.
3. Verzocht wordt bij Het Hoge Huis zowel de gebruiksmogelijkheid woning als tweede woning te behouden.
4. Aangegeven wordt dat hoewel de Kasteelstraat is aangewezen als 30-km zone er momenteel veel harder wordt gereden. Indiener acht de straat ook niet Duurzaam

Veilig. Dit zal er niet beter op worden wanneer hierop een ontsluitingsweg (tussen Kasteelstraat 11b en 13) zal uitkomen.

5. Indiener geeft aan dat met een rap naderende verharde landingsbaan op het 5000 meter verder gelegen vliegveld, het nu reeds storende luchtverkeer dat vaak laag over Oud-Sabbinge vliegt nog zal verergeren omdat de condities van graslandingsbaan geen belemmering meer zal vormen.
6. Aangegeven wordt dat het met de nu kenmerkende rust op het groene deel van de Ring gedaan zal zijn bij plaatsing van een JOP.

Beantwoording:

1. De plannen voor ontsluiting van het agrarisch bedrijf via de Kasteelstraat (tussen Kasteelstraat 11b en Kasteelstraat 13) zijn komen te vervallen, Fruitteeltbedrijf "De Ring" zal via de Ring blijven ontsluiten.
2. In het bestemmingsplan bebouwde kom Oud-Sabbinge is inderdaad opgenomen dat het bosgebied (dat overigens geen deel uit maakt van het plangebied) van belang is voor de groenstructuur van Oud Sabbinge. Bij de afweging voor het al dan niet handhaven van het bosgebied spelen echter ook andere belangen een rol. Na afweging van deze belangen is besloten in principe medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen voor Camping de Haas. Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat het bestemmingsplan Oud-Sabbinge dateert van voor concretisering van de plannen voor Camping de Haas. De toelichting is dan ook op de huidige situatie aangepast.
3. Mede voor de leefbaarheid in de kern hanteert de gemeente in principe voor tweede woningen een uitsterfbeleid. De commissie grond heeft in de vergadering van 18 december 2006 echter geadviseerd voor het Hoge Huis een uitzondering te maken en naast permanente bewoning het gebruik als tweede woning toe te staan. Wij hebben dit advies overgenomen. De woning zal hierdoor niet als tweede woning uit de Huisvestingsverordening gemeente Goes (1995) worden geschrapt. Aangezien in het bestemmingsplan geen regeling omtrent tweede woningen is opgenomen is aanpassing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Volstaan wordt met de regeling zoals die is opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Goes.
4. De straat is (sober) ingericht conform Duurzaam Veilig. Handhaving van de maximumsnelheid is ruimtelijk niet relevant en valt derhalve niet te regelen in het bestemmingsplan. Daarnaast is handhaving van de maximumsnelheid een taak van de politie. Zoals aangegeven in de beantwoording onder 1 zijn de plannen voor ontsluiting van de bedrijfskavel via de Kasteelstraat (voorlopig) komen te vervallen, Fruitteeltbedrijf "De Ring" zal via de Ring blijven ontsluiten. Ontsluiting tussen Kasteelstraat 11b en Kasteelstraat 13 is in dit plan dan ook niet aan de orde.
5. Overlast door luchtverkeer valt in dit bestemmingsplan niet te regelen/reducen. Oud Sabbinge is op een dusdanige afstand van het vliegveld Midden Zeeland gelegen dat hieromtrent geen juridische regeling opgenomen kan worden. Een verharding van de landingsbaan hoeft overigens nog geen drastische stijging van het aantal vliegbewegingen te betekenen. In het luchthavenbesluit is een maximaal aantal vliegbewegingen voor het vliegveld opgenomen. Het vliegveld Midden Zeeland is verplicht, ook bij een mogelijke verharding van de landingsbaan, zich aan dit maximale aantal te houden. Mogelijk dat de spreiding over het jaar door een verharding van de landingsbaan wel zal veranderen.
6. Er zijn nog geen concrete plannen om een JOP te realiseren. De gemeente wenst deze mogelijkheid echter niet op voorhand uit te sluiten. Op dit moment is er in de Ring al een soort JOP, namelijk een klimrek. Ook voor andere leeftijdsgroepen moet

zoiets realiseerbaar zijn. Indien daadwerkelijk wordt overgegaan tot het realiseren van een JOP zal dit in overleg met omwonenden plaatsvinden.

Aanpassing bestemmingsplan:

Actualisering van passages in de plantoelichting.

De heer W. den Engelsman

Brief van 5 september 2006

Reactie:

1. In figuur 3 wordt weergegeven dat camping de Haas buiten de bebouwde kom ligt, terwijl in figuur 4 de camping binnen de bebouwde kom is gelegen. Dit is tegenstrijdig aan elkaar.
2. De motivering voor de uitbreiding van "camping de Haas" heeft reeds plaatsgevonden in het ontwerpbestemmingsplan "camping de Haas". Het geschrevene op bladzijde 30 van onderhavig bestemmingsplan komt bij indiener over als zijnde "via de achterdeur" (een ander plan) een positieve motivering naar voren brengen. In deze tekst komt naar voren dat in het kader van de beoogde herstructurering van het Veerse Meer zowel van provincie- als gemeentewege uitgesproken is dat een uitbreiding ter plaatse voorkeur verdient boven verplaatsing. Naar oordeel van indiener is dit uit het oogpunt van de provincie pertinent onwaar. In de "Gebiedsvisie rondom het Veerse Meer" staat ondubbelzinnig dat een verdere uitbreiding van verblijfsrecreatie in de vorm van (grotere) campings etc. dient te worden voorkomen" en op bladzijde 53 wordt als eerste actiepoint opgevoerd "Onderzoek naar verplaatsingsmogelijkheid camping de Haas".
3. Het bestemmingsplan geeft in meerdere artikelen aan (o.a. blz. 10, 11, 12, 13, 25, 29) dat groenvoorzieningen gehandhaafd dan wel versterkt moeten worden en dat inbreiding/herstructurering de voorkeur dient te hebben boven uitbreiding bebouwing. Hiermee wordt duidelijk dat binnen het gemeentelijk beleid een grote tegenstrijdigheid bestaat. Hoe kan men anders een camping willen laten uitbreiden ten koste van een groenvoorziening die "gehandhaafd" dient te worden, en dat zonder toegezegde/geplande herinplant van 2,5 ha.
4. Indiener geeft aan dat in paragraaf 2.4 op bladzijde 14 van het bestemmingsplan het volgende staat vermeld: " Uitbreiding van kampeerterreinen wordt in principe positief benaderd". Dit is naar inzien van indiener een citaat dat slaat op steden en dorpen in algemene zin, maar wat niet van toepassing is op Oud-Sabbinge. Dit is een uit zijn verband gehaalde aanhaling, ter poging tot rechtvaardiging van de voorgenomen uitbreiding.
5. Als laatste wil indiener zijn bedenking/bezwaar uiten tegen de interpretatie van het begrip "bebouwing, en tegen het buiten de bebouwde kom laten van camping de Haas. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 24-06-2005 LJN AQ7093 38183 ; "Het Hof heeft, met juistheid voorop te hebben gesteld dat voor de betekenis van het begrip "onroerende zaak" in de wet WOZ moeten worden aangesloten bij artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek, geoordeeld dat het stacaravan-chalet van belanghebbende naar aard en inrichting is bestemd om duurzaam ter

plaatste te blijven, en derhalve onroerend goed is" zie verder 3.3.2 (betr. stacaravans op gehuurde grond, die eveneens worden aangemerkt als onroerend goed).

Dit lezende dienen de stacaravans op de (huidige) camping de Haas als onroerend goed te worden gezien (er mag ook meer dan 180 dagen gewoond worden), (permanente bewoning) en zouden dus binnen de bebouwde kom van Oud-Sabbinge dienen te vallen, zeker ook omdat ze aansluitend aan de achtertuinen van Prins Bernhardstraat en Bijsterweg zijn opgesteld. De camping kan niet als losstaand object worden gezien; hij grenst aan de bebouwde kom van Oud-Sabbinge en wordt door 2 straten voor 50 % ingesloten. Het beleid voor Oud-Sabbinge is dat geen uitbreiding van bebouwing wordt toegestaan, maar behoud van het historische karakter en bebouwing, met mogelijk op enkele met name genoemde plaatsen herstructurering/invulling van open plaatsen. Een uitbreiding van de camping, met verhoging van het aantal standplaatsen en stacaravans("onroerende zaken") is volledig in strijd met voornoemd beleid.

Beantwoording

1. Figuur 3 geeft de ligging van het plangebied weer, terwijl figuur 4 de begrenzing van het bestemmingsplan Landelijk gebied weergeeft en dus niet de begrenzing van het plangebied bestemmingsplan bebouwde kom Oud Sabbinge, dan wel de begrenzing van de bebouwde kom. Van tegenstrijdigheid is dus geen sprake.
2. Zoals indiener zelf ook aangeeft vindt motivering van de uitbreiding van camping de Haas plaats in het ontwerpbestemmingsplan "Camping de Haas". De tekst in het ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom Oud-Sabbinge dient dan ook slechts ter informatie aan de inwoners van Oud-Sabbinge en om aan te geven dat deze ontwikkeling in de nabijheid van het plangebied speelt. Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat het ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom Oud-Sabbinge dateert van voor concretisering van de plannen voor Camping de Haas. De toelichting is dan ook op de huidige situatie aangepast.
Hoewel in de van de "Gebiedsvisie rondom het Veerse Meer" verplaatsing van camping de Haas inderdaad nadrukkelijk staat geëtaleerd, geeft de toetsingscommissie Rondom 't Veerse Meer in het eindadvies, versie 4 februari 2004, aan dat verplaatsing van camping de Haas niet noodzakelijk wordt geacht. De visie van de provincie komt derhalve dan ook overeen met het veronderstelde in het ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom Oud-Sabbinge.
3. In het ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom Oud-Sabbinge is inderdaad opgenomen dat groenvoorzieningen gehandhaafd dan wel versterkt dienen te worden. Het bosgebied is overigens een groenvoorziening die buiten het plangebied van het bestemmingsplan bebouwde kom Oud-Sabbinge is gelegen. Bij de afweging voor het al dan niet handhaven van het bosgebied spelen echter ook andere belangen een rol. Na afweging van deze belangen is besloten in principe medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen voor camping de Haas. Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat het bestemmingsplan bebouwde kom Oud-Sabbinge dateert van voor concretisering van de plannen voor Camping de Haas. De toelichting is dan ook op de huidige situatie aangepast.
4. De opgenomen passage is wel degelijk van toepassing op de kern Oud Sabbinge. Zeker gezien de "Gebiedsvisie rondom het Veerse Meer" waarin gestreefd wordt

naar een kwaliteitsimpuls op het gebied van recreatie voor het gebied Wolphaartsdijk/Oud Sabbinge.

5. Er is bewust voor gekozen, ongeacht of de camping tot de bebouwde kom behoort of niet, deze niet in het bestemmingsplan op te nemen, maar juridisch te regelen via een apart bestemmingsplan. Dit omdat de plannen voor de camping op het moment van opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan bebouwde kom Oud Sabbinge nog niet concreet genoeg waren om in dit bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast is het een uitgangspunt om geen ontwikkelingen in beheersplannen op te nemen. De uitbreiding van camping de Haas staat dan ook los van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Oud-Sabbinge".

Aanpassing bestemmingsplan:

Actualisering van passages in de plantoelichting.

Jorritsma Handelonderneming

Brief van 2 september 2006

Reactie:

1. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de loods gelegen achter Ring 33 (kadastraal geregistreerd (AD 1113) agrarisch bestemd. Het huidige gebruik is echter een handelsbedrijf met beperkte inpak- en houtbewerkingactiviteiten. Verzocht wordt de loods conform huidig gebruik te bestemmen.
2. Verzocht wordt inzicht te geven in de plannen van de gemeente voor onderhavige locatie. Tot op heden is het niet duidelijk wat de gemeente probeert te bewerkstelligen.

Beantwoording:

1. De onderhavige loods is eigendom van de gemeente Goes en wordt verhuurd. Een deel van deze loods is vervolgens onderverhuurd aan Jorritsma Handelonderneming. Het huidige gebruik veroorzaakt veel overlast in de kern en de grote loods ontsiert de Ring. Onder de betreffende loods is bovendien verontreiniging aanwezig, die gesaneerd moet worden. De loods zal dan ook gesloopt worden en is conform het hieruit volgend gebruik bestemd. De hoofdhuurder heeft zijn medewerking aan het opheffen van de verontreiniging en daarmee de sloop van de loods toegezegd, terwijl ook afspraken zijn gemaakt over de beëindiging van de huurovereenkomst.
2. Zie reactie hierboven. Wij zijn er vanuit gegaan dat de (hoofd)huurder deze ontwikkelingen met zijn onderverhuurder zou communiceren.

Aanpassing Bestemmingsplan:

Geen

De heer D.L. Kleinepier

Brief van 5 september 2006

Reactie:

1. Aan de Prins Bernhardstraat 16-18 is altijd een bedrijf gevestigd geweest, thans klusbedrijf D.L. Kleinepier. Deze bestemming is echter niet op de plankaart terug te vinden. Verzocht wordt de bebouwing conform huidig gebruik te bestemmen.
2. Indiener wil de bedrijfsactiviteiten aan de Prins Bernhardstraat 16-18 uitbreiden naar een gedeelte van de Prins Bernhardstraat 14. Verzocht wordt voor dit perceel een bedrijfsbestemming op te nemen.

Beantwoording:

1. De gronden zullen conform huidig gebruik worden bestemd. Het klusbedrijf kan ingedeeld worden in de milieucategorie 1, de enige in Oud-Sabbinge toegestane milieucategorie. Voor het bedrijf is derhalve geen subbestemming noodzakelijk. Ook de toelichting is hier op aangepast.
2. De gronden zullen conform worden bestemd (zie ook beantwoording onder 1).

Aanpassing bestemmingsplan:

Aanpassen zoals hierboven is verwoord. De concrete aanpassing, het toekennen van een bedrijfsbestemming, is vastgelegd op de plankaart.

9.2 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 is overleg gepleegd met:

- ☐ Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen;
- ☐ Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- ☐ N.V. Delta Nutsbedrijven;
- ☐ ZLTO-raad.

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

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen
brief van 7 februari 2006

1. De commissie wijst er op dat medio 2006 het Integraal Omgevingsplan (IOP) zal worden vastgesteld. Indien het besluit omtrent goedkeuring zal worden genomen nadat het IOP in werking is getreden, dan geldt dit plan als provinciaal toetsingskader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen en om afgifte van verklaringen van geen bezwaar .

2. De commissie merkt op dat Oud-Sabbinge een landelijke bebouwingsconcentratie is. Volgens het streekplan dient de woonfunctie buiten deze kern in principe niet te worden uitgebreid. Uitzonderingen zijn die gevallen waarin het opvullen van open gaten in de bebouwing een stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteitsimpuls geven. De nieuw te bouwen woningen aan de Ring passen noch binnen het Streekplan, noch binnen het ontwerp Omgevingsplan. In het Omgevingsplan worden denkstappen genoemd waaraan nieuwe plannen moeten voldoen. Deze stappen zijn onvoldoende uitgewerkt (cat. 1).
3. De commissie acht het niet toelaatbaar om nieuwvestiging van categorie 2 bedrijven binnen 30 meter van woningen toe te staan. De commissie verzoekt om de bestaande bedrijven een subbestemming te geven overeenkomstig het bestaande gebruik (cat. 2).
4. Aan de Bijsterweg is een agrarisch bedrijf gevestigd. De commissie merkt op dat dit bedrijf niet in de plantoelichting wordt vermeld. Het streekplan stelt dat tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatie een afstand van minimaal 100 meter dient te worden aangehouden. Het agrarische bedrijf is gelegen binnen 100 meter van de herstructureringslocatie voor woningbouw aan de Prins Bernardstraat (cat. 2). De commissie verzoekt met deze aspecten rekening te houden (cat. 2). De commissie beveelt aan om te bezien of het agrarische bedrijf gesaneerd kan worden (cat. 3).
5. In figuur 15 wordt de kern van hoge archeologische waarde aangegeven als een gebied met archeologische betekenis. Dit kan verwarring scheppen. De commissie verzoekt het gebied aan te duiden als archeologisch waardevol gebied of kern van hoge archeologische waarde (cat. 3). Verder staat op blz. 45 aangegeven dat er vrijstelling verleend kan worden voor bouwwerken tot 60 m². Deze oppervlaktemaat moet worden terug gebracht naar 30 m². Tevens moet artikel 15 "archeologisch waardevol terrein" hierop worden aangepast (cat. 2).
6. De commissie verzoekt om overeenkomstig de circulaire van 15 oktober 2003 als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van datum, locatie en onderwerp van de verleende vrijstelling (cat. 2).
7. Met betrekking tot de Vaete merkt de commissie op dat de behoudenswaardigheid wel blijkt uit de toelichting, maar dat deze niet wordt doorvertaald naar de voorschriften. De commissie verzoekt aan dit belang in de voorschriften aandacht te besteden (cat. 2).
8. Aan de Prins Bernardstraat is een palingrokerij gevestigd welke is bestemd tot detailhandel. Volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering worden visrokerijen ingeschaald in categorie 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vanwege het aspect geur. De commissie verzoekt om verplaatsing/sanering te onderzoeken. Ook wijzen zij erop dat de palingrokerij op 120 meter van de herstructureringslocatie aan de Prins Bernardstraat is gelegen (cat. 3).
9. Volgens de plantoelichting is binnen een zone van 100 meter van de bebouwde kom aan de Oudelandseweg een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Verwezen wordt naar figuur 14. Op die figuur wordt hier geen melding van gemaakt (cat. 3).
10. De commissie beveelt aan om het wateradvies als bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen (cat. 3). Op inbreidingslocaties waar niet afgekoppeld kan worden, is het zaak om hemelwater en afvalwater gescheiden te lozen op de riolering, zodat

mogelijk op termijn hemelwater en afvalwater gescheiden afgevoerd kunnen worden (cat. 3).

11. De commissie merkt op dat de Wet geluidhinder per 1 maart 2006 zal worden gewijzigd. In het kader van het overgangsrecht moeten lopende procedures volgens de huidige wetgeving worden geregeld. Lopend wil zeggen dat het ontwerp bestemmingsplan op het moment van inwerkingtreding van de wijziging van de wet ter inzage ligt of heeft gelegen. Bij procedures die nog niet lopend zijn, moet de gemeente handelen volgens de nieuwe wetgeving. Gemeente is daarmee zelf bevoegd gezag voor het verlenen van hogere grenswaarden (cat. 3).
12. De commissie adviseert de betreffende agrarische gronden voor wat betreft artikel 11, lid 4, sub c, mede te bestemmen tot bufferzone ten opzichte van de nabijgelegen woonbebouwing. Voorschriften over het gebruik mogen immers slechts worden gegeven voor zover dit noodzakelijk is in verband met de bestemming (cat. 3).
13. De commissie beveelt aan het criterium "passend in het straat- en bebouwingsbeeld" vanwege objectiviteitsredenen in de begripsbepalingen te omschrijven (cat. 3).

Beantwoording

1. De opmerking van de commissie wordt voor kennisgeving aangenomen. Er is geen reden het plan hierop aan te passen. Zie verder onder punt 2.
2. Volgens het Streekplan en het IOP is Oud-Sabbinge een landelijke bebouwingsconcentratie waar uitbreiding van de woonfunctie is toegestaan als de uitbreiding een stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteitsimpuls inhoudt. Voorwaarde is dat nieuwbouw plaatsvindt binnen de huidige bebouwingscontour en binnen het bestaande stratenpatroon. Op de betreffende locatie is een bedrijfswoning gevestigd (2 woningen samengevoegd aan de Ring) met een biologisch fruitteeltbedrijf. De locatie is aan verpaupering onderhevig en vraagt om een bepaalde mate van herstructurering/sanering van de bedrijfswoning en de daarachter gelegen loodsen. De beoogde woningbouw zou in de plaats komen voor de verpauperde bebouwing en voldoet derhalve aan de voorwaarde van uitbreiding binnen de bestaande bebouwingscontour.
De beoogde ontsluiting aan de Kasteelstraat is bedoeld om overlast van het bedrijfsverkeer van het betreffende bedrijf in de kern te verminderen en daardoor het woon- en leefklimaat van de omwonenden te vergroten. De gemeente zal in overleg met het bedrijf zoeken naar een andere passende oplossing. Indien hiervoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is, verwachten wij dat de PCO hier constructief in meedenkt. Met betrekking tot het onderliggende beheersplan is gekozen voor het opnemen van de huidige bestemming. Er is voor de locatie niet langer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
3. Alle bedrijven binnen het bestemmingsplan liggen binnen 30 meter van één of meer woningen. De VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" geeft aan dat voor de nieuwvestiging van categorie-2 bedrijven een afstand moet worden aangehouden van minimaal 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning.
Aan de Ring 6 is een orgelmakerij gevestigd en aan de Prins Bernardstraat 41 een opslagbedrijf voor aardappelen, groente en fruit. Aan deze bedrijven wordt een subbestemming toegekend. De overige categorie-2 bedrijven op de Staat van bedrijfsactiviteiten worden conform het verzoek van de commissie geschrapt. In de

voorschriften wordt een vrijstelling opgenomen, waarbij categorie 2 bedrijven toegestaan kunnen worden op de voorwaarde dat zij niet meer hinder veroorzaken dan een categorie 1 bedrijf.

4. In de reactie van de commissie wordt aangegeven dat de herstructureringslocatie aan de Prins Bernardstraat binnen 100 meter van het agrarisch bedrijf is gelegen. Voor de herstructureringslocatie is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin onder andere de bepaling is opgenomen dat gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast. Ten tijde van de wijziging zal met deze aspecten rekening worden gehouden en wellicht dat een eventuele verplaatsing dan nader onderzocht zou kunnen worden. Het plan is hierop niet aangepast.
5. De figuur zal hierop worden aangepast. De oppervlaktemaat op pagina 45 en artikel 15 van de voorschriften zullen tevens worden aangepast conform het verzoek van de commissie.
6. Aan dit verzoek zal gehoor worden gegeven.
7. Om de behoudenswaardigheid van de Ring en de Vaete ("Cultuurhistorisch waardevol object") te kunnen waarborgen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de voorschriften, te weten; In artikel 15, lid i is toegevoegd dat voor het wijzigen, verwijderen of beschadigen van fundamenteën en andere boven- en ondergrondse werken en in de bodem aanwezige voorwerpen van oudheidkundige of cultuurhistorische waarde een aanlegvergunning is vereist. Bij de bestemming water is aan de voorschriften een aanlegvergunningstelsel toegevoegd voor het afgraven, dempen, ophogen en egaliseren van de Vaete.
8. De palingrokerij aan de Prins Bernardstraat nummer 24 heeft zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd. Onderzoek naar verplaatsingsmogelijkheden is dan ook niet meer aan de orde. De voormalige palingrokerij vormt dan ook geen belemmering voor ontwikkeling op de herstructureringslocatie aan de Prins Bernardstraat. De plankaart is op die locatie aangepast van een dubbelbestemming "detailhandel + woondoeleinden" naar enkel de bestemming "woondoeleinden".
9. In de toelichting wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de Oudelandseweg net buiten het plangebied. De zone valt voor een deel binnen het plangebied. De zone van het agrarisch bedrijf aan de Oudelandseweg is alsnog in figuur 14 weergegeven.
10. Het wateradvies wordt als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. Het resultaat van het overleg met het waterschap en onze reactie daarop is weergegeven in paragraaf 9.2 van de toelichting. Met betrekking tot de opmerking van de commissie over het afkoppelen het volgende. De tabel op pagina 39 van de toelichting is aangepast conform het verzoek van de provincie, namelijk; "Bij wijzigingsbevoegdheden zal bekeken worden in hoeverre aangesloten kan worden op het huidige rioolstelsel. Het vuilwater moet in alle gevallen op het dwa riool worden aangesloten. Voor het hemelwater moet worden nagegaan in hoeverre niet aangesloten hoeft te worden op het bestaande dwa rioolstelsel. Voor dit bestemmingsplan geldt voor hemelwater afkoppelen via 1. hergebruik door in de nieuw te bouwen woningen cq. bedrijfspanden een grijswaterbassin toe te passen (met name voor toiletspoeling); 2. afvoeren naar de sloot in de directe omgeving (zonodig via een hemelwatertransportbuis). Voor het afstromend hemelwater van o.a. nieuw aan te leggen wegen/parkeervakken geeft de afkoppelbeslisboom van het waterschap aan of er een filtervoorziening nodig is."

11. De opmerking van de commissie omtrent de Wet geluidhinder wordt voor kennisgeving aangenomen.
12. De doeleindenomschrijving van artikel 13 "Agrarische doeleinden" is hierop aangepast. "De op de plankaart voor Agrarische doeleinden aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven alsmede bufferzone voor de aan de gronden grenzende milieugevoelige bestemmingen".
13. Artikel 1 van de voorschriften zal hierop worden aangepast.

Waterschap Zeeuwse Eilanden
brief van 21 december 2005

Reactie

1. In figuur 14 ontbreekt het rioolpersgemaal van het waterschap aan de Oudelandse-dijk. Uitgaande van de VNG-brochure dient een afstand te worden aangehouden van 30 meter tot milieugevoelige bestemmingen. Deze contour ligt voor een klein deel in het plangebied. Omdat het een beheersplan betreft gaat het waterschap er van uit dat dit geen consequenties heeft.
2. Het waterschap acht het wenselijk om in de waterparagraaf een vast streefpeil aan te geven, welke alleen geldt voor primaire waterlopen.
3. In de tabel op p. 35 (thema riolering) is vermeld dat bij wijzigingsbevoegdheden bekeken zal worden in hoeverre aangesloten kan worden op het huidige rioolstelsel. Het waterschap geeft aan dat de dwa op de riolering aangesloten moet worden, terwijl voor de hwa nagegaan moet worden of er mogelijkheden zijn om niet aan te sluiten op de riolering. Tweede optie is dat nagegaan wordt of het hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Gebruik van uitlopende bouwmaterialen dient vermeden/beperkt te worden.
4. Binnen het plangebied liggen diverse (niet-primaire waterlopen binnen diverse bestemmingen. Het waterschap beveelt aan de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aan te passen.
5. Het waterschap acht het gewenst om in de waterparagraaf te vermelden dat langs waterlopen een strook vrij te houden van 5m of 7m breed ten behoeve van onderhoud.
6. Binnen de bestemming "Agrarische doeleinden" is het verboden om gronden te gebruiken als opslagplaats voor bagger en specie. Het waterschap merkt op dat voor delfspecie langs waterlopen een ontvangtplicht geldt.

Beantwoording

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Er is geen reden het plan hierop aan te passen.
2. Het vaste streefpeil voor primaire waterlopen is aan het plan toegevoegd.
3. Het thema riolering in de tabel op pagina 35 is hierop aangepast.
4. In de doeleindenomschrijving van de diverse bestemmingen is aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Daar valt water ook onder. De opmerking is geen aanleiding het plan hierop aan te passen.
5. In de toelichting wordt aangegeven dat er een bebouwingsvrije strook aangehouden moet worden. Dit is ons inziens voldoende. De opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de tekst in de toelichting.
6. Het artikel is hierop aangepast. Er is een uitzondering gemaakt voor het tijdelijk deponeren van baggerspecie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen.

N.V. Delta Nutsbedrijf
Geen reactie ontvangen.

ZLTO-raad
Geen reactie ontvangen.

18 januari 2007

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Verslag inspraak- en informatiebijeenkomst discussienota Oud-Sabbinge

BIJLAGE 2

Reacties artikel 10 Bro-overleg

BIJLAGE 3

Raadsvoorstel en Raadsbesluit