

TOELICHTING

op het bestemmingsplan 'Kom Schore' van de gemeente Kapelle

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kapelle

Wissing ruimtelijke denkers

Barendrecht

20 december 2011

Bestemmingsplan Kom Schore Gemeente Kapelle

Identificatie	Planstatus	
	Datum	Status
Identificatiecode NL.IMRO.-0678.schore-vast	Juli 2009 Oktober 2009 December 2009	CONCEPT VOOONTWERP
Projectnummer 849	Oktober 2010 April 2011 20 december 2011	VOORONTWERP ONTWERP VASTGESTELD
Opdrachtgever: Gemeente Kapelle		

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Geldende (bestemmings)regelingen	8
1.4	Opzet	9
1.5	Leeswijzer	9
2	BELEIDSKADERS	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	17
3	RUIMTELIJKE ANALYSE SCHORE	21
3.1	Historie	21
3.2	Ruimtelijke structuur en opbouw	22
3.3	Deelgebieden	23
3.3	Deelgebieden	24
3.4	Cultuurhistorie	25
3.5	Herstructurering en inbreiding	28
4	OMGEVINGSASPECTEN (MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN)	37
4.1	Watertoets	37
4.2	Wegverkeerslawaaï	38
4.3	Externe veiligheid	38
4.4	Overige milieuaspecten	42
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
5.1	Bestemmingsmethodiek	43
5.2	Beschrijven bestemmingen	44
5.2.1	Hoofdstuk II: Bestemmingsregels	45
5.2.2	Hoofdstuk III: Algemene regels	46
5.2.3	Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels	47
6	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2	Economische uitvoerbaarheid	53

1 INLEIDING

Het bestemmingsplan is een middel om gebruiks- en bebouwingmogelijkheden te regelen in een vastgesteld gebied. Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Deze onderdelen worden in een toelichting nader uitgelegd. Op de verbeelding en in de regels is te vinden wat er in het gebied voor functies toegestaan zijn en hoe deze dienen te worden gebruikt. De toelichting legt uit waarom dit op deze manier geregeld is. De regels en verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet.

Een gemeente is verplicht voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. De bestemmingsplannen worden opgesteld aan de hand van de Wet ruimtelijke ordening en volgen de regels die hierin beschreven staan.

1.1 Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat een bestemmingsplan ouder dan 10 jaar dient te worden herzien. Het bestemmingsplan van de Kom Schore dateert uit 1994, met een gedeeltelijke herziening in 1997. Dit betekent dat op het moment van schrijven, 2010, het bestemmingsplan zal moeten worden herzien.

Dit is dan ook de reden dat de gemeente Kapelle bezig is met het actualiseren van haar bestemmingsplannen, niet alleen voor Schore maar ook voor alle andere bestemmingsplangebieden. De wens om nationaal en regionaal de bestemmingsplannen beter op elkaar aan te laten sluiten is ook duidelijk binnen de gemeente. De gemeente wil in plaats van verouderde, versnipperde en inhoudelijk verschillende bestemmingsplannen, plannen die beter op elkaar aansluiten en door eenvormigheid ook beter te lezen zijn. Gezien de veranderingen in de Wro, IMRO codering en de eis om alle nieuwe plannen vanaf 1 januari 2010 digitaal uitwisselbaar te maken, wordt de gemeente hierin gefaciliteerd.

Het Programma ruimtelijk beleid, uit februari 2003, geeft de uitgangspunten hoe de gemeente haar ruimtelijk beleid wil optimaliseren. De doelstellingen van het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- Het bevestigen en regelen van het huidige gebruik (wonen en de andere daarop afgestemde voorzieningen) en het actualiseren (verruimen / actualiseren) van de bestemmingsregeling;
- Het bieden van een kader voor nieuwe ontwikkelingen: herstructurering / inbreiding en uitbreiding;
- Extra aandacht besteden aan de kwaliteiten van Kapelle-Biezeling (centrum, lintbebouwing);
- Afstemmen van het bestemmingsplan op de in de Wro opgenomen verplichting van opstellen van digitale, vergelijkbare en uitwisselbare bestemmingsplannen (toepassen SVBP en IMRO-codering).

Sinds 2003 zijn verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente Kapelle vernieuwd of herzien. De bestemmingsplannen Buitengebied en Kapelle-Biezeling zijn reeds vastgesteld. Het bestemmingsplan Wemeldinge wordt waarschijnlijk op 1 november 2010 vastgesteld. Daarnaast is er nog het bestemmingsplan bedrijventerrein Smokkelhoek dat herzien is in mei 2005. Met de invulling van het onderliggende bestemmingsplan wordt het laatste puzzelstukje van de bestemmingsplangebieden van Kapelle ingevuld. Samen met de bestemmingsplannen Wemeldinge, Buitengebied en Kapelle-Biezeling zal Kom Schore dan ook voldoen aan de Wro. Uitzondering hierop vormen het bedrijventerrein Smokkelhoek en de recreatiegebieden rondom Wemeldinge die zijn opgesteld vóór de huidige Wro en niet zijn vervaardigd volgens de normen uit deze wet.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de Kom Schore in de oksel van de A58 en het Kanaal door Zuid-Beveland. Het plangebied wordt geheel omsloten door het bestemmingsplan Buitengebied. De keuze voor de plangrens is bepaald door de functies van de gebouwen.

Agrarische zones en de daarbij behorende gebouwen komen toe aan het bestemmingsplan Buitengebied en gebouwen met de functie wonen en andere randfuncties horen bij bestemmingsplan Kom Schore. Daarbij is er nog wel een vraag omtrent landgoederen actueel, maar deze vallen op dit moment nog onder het bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 1 Ligging plangebied.

Om een goede aansluiting te krijgen op het aansluitende bestemmingsplan is er sprake van een kleine aanpassing van de bestemmingsplangrens ten opzichte van het op dit moment vigerende bestemmingsplan Kom Schore 1994 (en herziening 1997).

1.3 Geldende (bestemmings)regelingen

Voorliggend bestemmingsplan Kom Schore zal voor wat betreft het plangebied meerdere bestemmingsplannen gaan vervangen (zie Tabel 1).

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan Kom Schore	28-06-1994	22-11-1994
Bestemmingsplan Kom Schore, 1e herziening	16-12-1997	03-03-1998
Bestemmingsplan Buitengebied	21-11-1989	19-06-1990
Bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening	14-03-2000	27-06-2000

Tabel 1 Overzicht vigerende bestemmingsplannen Kom Schore

Het nieuwe bestemmingsplan zal voor de kern Schore pas het derde bestemmingsplan zijn dat fysiek op de kern is gericht. Zo werd het eerste plan opgesteld voor de woningbouw ten oosten van de Steenweg, de nieuwe Boomweidelaan. Het tweede bestemmingsplan (1994) nam de hele kern mee in het bestemmingsplan en liet daarnaast ook een nieuwe uitbreiding zien: het doortrekken van de Boomweidelaan en de aanleg van nieuwe woningen langs deze weg. Hoewel het bestemmingsplan niet zorgt voor een vermindering van het aantal bestemmingsplannen, zorgt het er wel voor dat het net als de andere woongebieden van Kapelle wordt geactualiseerd.

1.4 Opzet

Het bestemmingsplan Kom Schore is vooral een conserverend bestemmingsplan, waarmee de gemeente structuren en functies in de kern zoveel mogelijk wil behouden. Dit nieuwe bestemmingsplan is dan ook vooral gericht op het bestemmen en regelen van het huidige gebruik, dit is voor de kom vooral de functie wonen. In het bestemmingsplan is ook vastgelegd wat de ruimtelijke kenmerken zijn van zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte binnen het plangebied. Daarnaast is een belangrijk doel van het bestemmingsplan het actualiseren van de bestemmingsregeling.

Ten slotte worden er in deze toelichting enkele mogelijk te ontwikkelen locaties bestudeerd. Hierbij gaat het over enkele locaties die in aanmerking komen voor inbreiding of herstructurering.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit totaal 6 hoofdstukken.

Het voorliggende hoofdstuk 1 bevat de aanleiding, plangrens, vigerende regelingen, opzet en leeswijzer van het plan.

In hoofdstuk 2 wordt het beleid beschreven dat van belang is voor het bestemmingsplan Kom Schore. Het nationaal beleid, het provinciaal Omgevingsplan Zeeland en het gemeentelijk beleid vormen onder andere kaders waarbinnen het bestemmingsplan Kom Schore vorm krijgt.

In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke situatie van het plangebied geanalyseerd en beschreven. Daarbij wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke opbouw en structuur van het totale plangebied. Vervolgens worden de te onderscheiden deelgebieden nader gekarakteriseerd op ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken. Dit is van belang om inzicht te krijgen in de wenselijkheid van het vastleggen van bepaalde ruimtelijke kwaliteiten. Aandacht wordt besteed aan cultuurhistorie en monumenten. Tot slot wordt ingegaan op mogelijke herstructurerings- en inbreidingslocaties.

Hoofdstuk 4 bevat de resultaten en conclusies van verricht milieuonderzoek en onderzoek naar overige aspecten.

Op basis van de beleidsbeschrijving is de bestemmingsregeling opgesteld (verbeelding en regels). In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de overwegingen en uitgangspunten van de bestemmingsregeling, op de aangegeven bestemmingen en de inhoud van de bijbehorende regels. Wat betreft de opzet van de bestemmingsmethodiek is aangesloten op de inmiddels ontwikkelde bestemmingsmethodiek zoals toegepast in de eerder in het kader van de actualiseringsoperatie opgestelde bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.1). Voor de analoge bestemmingsplankaart is uitgegaan van een schaal 1:1000.

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de uitvoering van het plan. Ingegaan wordt op de aspecten economische uitvoerbaarheid (voor zover aan de orde) en maatschappelijke haalbaarheid (onder andere de resultaten van de inspraak).

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de grenzen waarbinnen ontwikkelingen in Schore en het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met deze Nota. De Nota Ruimte heeft een planhorizon tot 2020 en een doorkijk naar 2030. In deze nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De beleidsvoornemens van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) liggen ten grondslag aan de Nota Ruimte.

Het hoofddoel van de Nota Ruimte is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtelijke functies, die in vier algemene doelen nader worden toegelicht:

- De versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De nota maakt duidelijk welke waarden overal tenminste gegarandeerd worden - de basiskwaliteit - en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft - de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen die op andere overheidsniveaus gemaakt worden. Op het gebied van verstedelijking, economie en infrastructuur gaat het dan bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. De Nota Ruimte zet in op 'ontwikkeling' in plaats van 'ordening', waarbij het bestemmingsplan in een decentraal planningstelsel, een centrale rol toegewezen krijgt. De concrete uitwerking moet door provincies en gemeenten per situatie worden bepaald.

In de Nota Ruimte staan verschillende Planologische Kernbeslissingen(PKB's). Op 1 juli 2008 hebben de vigerende PKB's op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Hierin zijn het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan gebundeld.

Voor onderhavig plangebied is de wens om het landelijk gebied zoveel mogelijk te vrijwaren van grootschalige uitbreidingen. Het bestemmingsplan voldoet hieraan, aangezien hierin geen grote veranderingen of uitbreidingen zijn meegenomen. Het behouden en versterken van cultuurhistorie gebeurt in dit bestemmingsplan door het aanduiden van aangewezen monumenten. In dit geval zijn dat één gemeentelijk- en twee Rijksmonumenten. Daarnaast is er ook een gebied bestemd met een hoge kans op archeologische waarden. Binnen dit gebied geldt een streng regime voor bebouwing en onderkeldering, ter bescherming van de monumenten die waarschijnlijk in de bodem aanwezig zijn. Het overwegend conserverende bestemmingsplan Kom Schore houdt dan ook voldoende rekening met de Nota Ruimte.

2.1.2 Ontwerp AMvB Ruimte

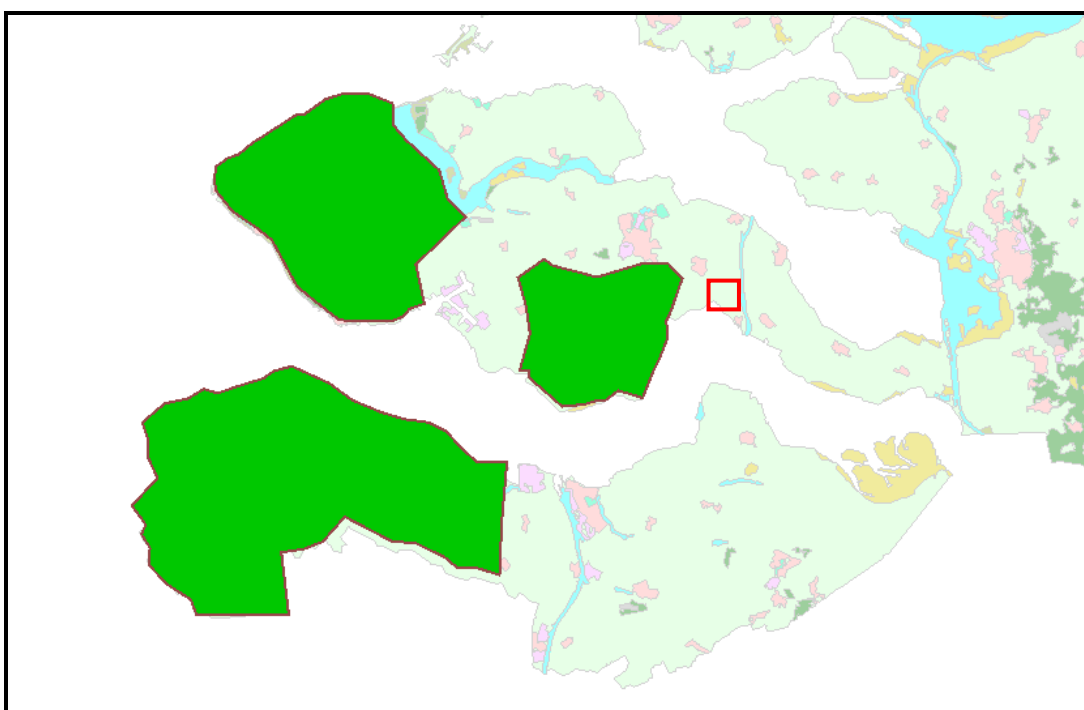
De rijksoverheid heeft algemene regels ter inzage gelegd die van belang zijn voor de ruimtelijke ordeningspraktijk. Deze regels zijn opgenomen in de AMvB Ruimte. Bij nieuwe bestemmingsplannen moet al met dit ontwerp rekening gehouden worden.

Wat opvalt zijn ver gaande regels over zogenaamde rijksbufferzones. In die zones mogen bestemmingsplannen geen bestemmingen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. In de AMvB wordt precies omschreven welke bestemmingen dat zijn, zoals Wonen en Detailhandel. Bij de AMvB zijn kaarten van de rijksbufferzones gevoegd.

Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor nationale landschappen.

Nationale Landschappen

Nabij de kern Schore is het Nationale Landschap Zuidwest Nederland gelegen. Deze is weergegeven op Figuur 2.



Figuur 2 Ligging Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland.

Voor elk Nationaal Landschap zijn kernkwaliteiten geformuleerd. Bij bestemmingsplannen in of nabij een dergelijk gebied dient nagegaan te worden of deze waarden worden aangetast. De volgende kernkwaliteiten zijn toegekend aan dit Nationaal Landschap:

Walcheren

- Kleinschalige openheid;
- Groen karakter;
- Duinen, kreekkruggen, kommen.

Zak van Zuid-Beveland

- Groen karakter door kleinschaligheid;
- Polderpatroon & kreekrestanten.

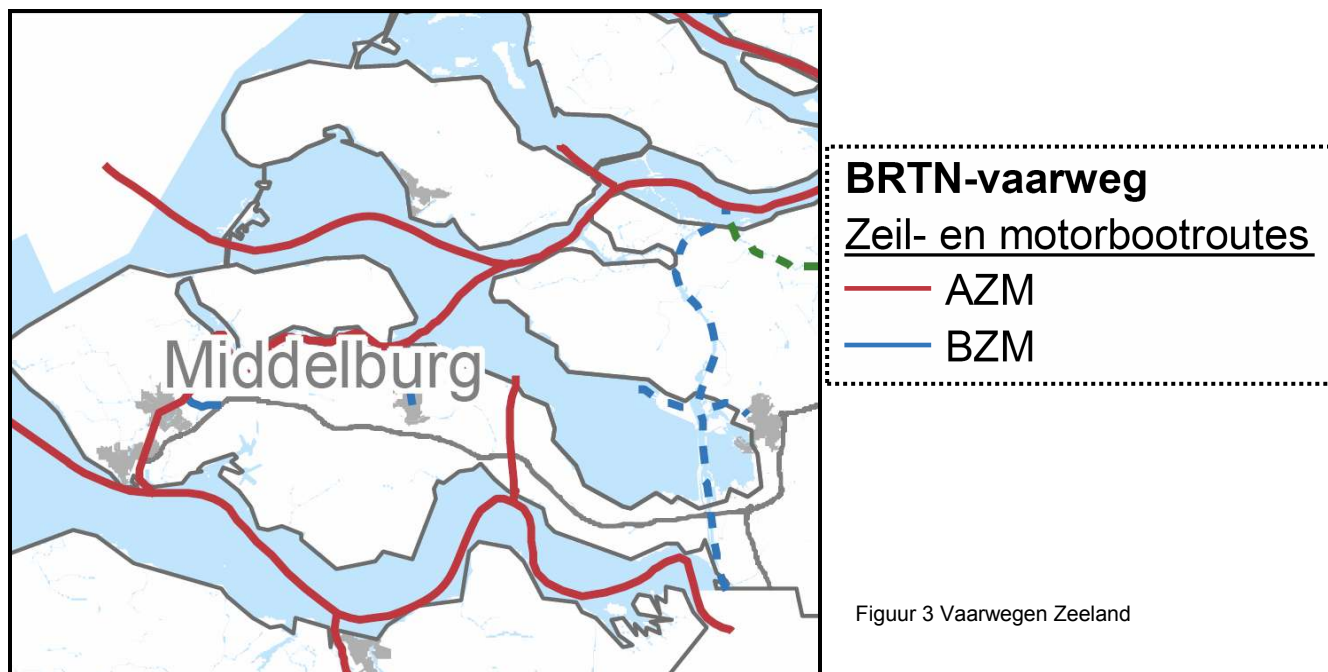
West Zeeuws-Vlaanderen

- Polderpatroon met geulensysteem;
- Overgang van zandige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied;
- Verdedigingswerken.

Schore ligt het meest nabij de Zak van Zuid-Beveland. De in dit bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen hebben echter geen invloed op de genoemde kernkwaliteiten.

Vaarwegen

In de AMvB worden ook de vaarwegen aangeduid. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van één van de kaarten bij de AMvB:



Figuur 3 Vaarwegen Zeeland

Het Kanaal door Zuid-Beveland is aangewezen als BRTN-vaarweg met de specificatie AZM. Dit betekent dat het een verbindingswater is voor zeil- en motorboten. Hierbij geldt een doorvaarhoogte van 30 meter, een doorvaardiepte van 2,1 meter en een doorvaarbreedte van 8,5 meter. Een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op een BRTN-vaarweg of nabijgelegen gronden dient geen nieuwe belemmering voor de doorgang van schepen op te leveren (conform de hierboven genoemde maten).

Het voorliggende bestemmingsplan Kom Schore bestemt gronden nabij de vaarweg. Deze bestemmingen leveren echter geen belemmering op voor de doorgang van de schepen.

Conclusie

Er zijn geen conflicten met de Nota Ruimte of de (ontwerp) AMvB Ruimte.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Provinciale Staten van Zeeland hebben het integraal Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (IOP) op 30 juni 2006 vastgesteld. In het omgevingsplan worden voor verschillende regio's beleidsuitgangspunten genoemd. Schore valt binnen de regio de Bevelanden, hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

Voor de regio wordt gestreefd naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. In de Bevelanden wordt bij het maken van keuzes de woonconsument centraal gesteld om deze, zover het binnen het vermogen van de regio ligt, zo goed mogelijk te faciliteren. Een duurzame inrichting van de regio vormt daarbij uitdrukkelijk een randvoorwaarde.

Wonen

Voor de Bevelanden wordt op het gebied van Wonen het volgende beleid voorgestaan:

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

Relatie met dit bestemmingsplan

In voorliggende toelichting wordt in hoofdstuk 3 een locatiestudie omschreven naar mogelijke inbreidings- en uitbreidingslocaties. Hierbij legt de provincie Zeeland de nadruk op transformatie of inbreiding. Verschillende locaties in hoofdstuk 3 voldoen hieraan.

Werken

Voor de Bevelanden wordt gestreefd naar behoud en versterking van de economische positie van de regio. Voortgebouwd wordt op de gedifferentieerde economische structuur die het gebied kent. Uitgangspunten voor de economische koers zijn:

ontwikkeling in de breedte, benutten van aan het economisch kerngebied en de infrastructuur gerelateerde economische activiteiten (Value Added Logistics-activiteiten, transport, logistiek), zoeken naar nieuwe impulsen voor economische ontwikkelingen binnen de bestaande economische structuur.

Voor de Bevelanden wordt het volgende beleid voorgestaan:

- ruimte bieden voor nieuwe economische activiteiten in het buitengebied;
- benutten van de toeristisch-recreatieve potenties van de regio;
- concentreren van bedrijventerreingebonden economische activiteiten;
- concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
- selectief ruimte bieden aan bedrijvigheid van buiten de regio.

Relatie met dit bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op de vestiging van bedrijven binnen het plangebied. Bedrijven binnen het plangebied zijn conserverend bestemd.

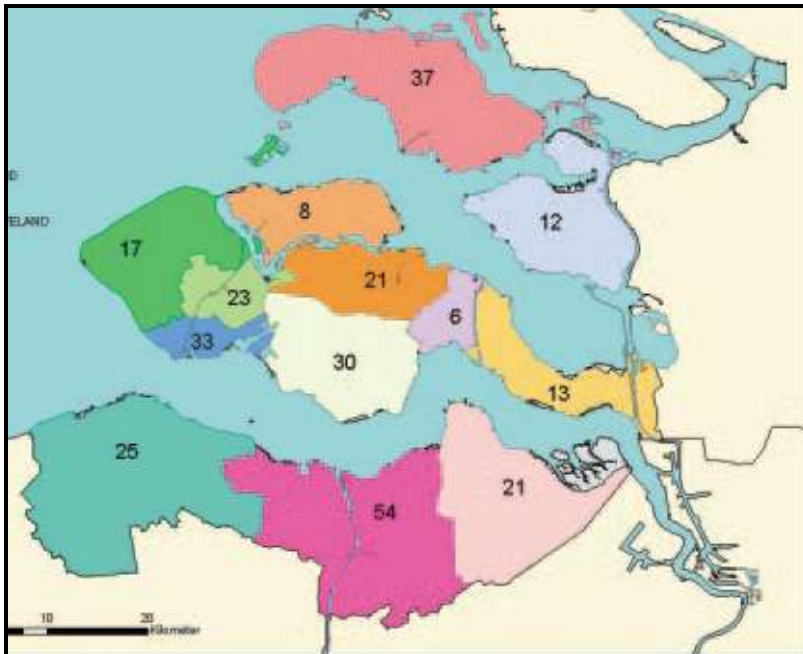
2.2.2 Deelstroomgebiedsvisie Zeeland (2004)

Bij de vaststelling van de Deelstroomgebiedsvisie Zeeland (2004) is met de beide Zeeuwse waterschappen en de gemeenten overeengekomen dat zij de benodigde maatregelen treffen zodat het Zeeuwse regionale watersysteem in 2015 op orde is voor de in 2050 te verwachten klimaatomstandigheden (middenscenario klimaatontwikkeling). Waterhuishoudkundige maatregelen die de gevolgen opvangen van het verbeteren van de riolering en intensivering van de drainage worden uitgesmeerd tot 2050. Een eerste inschatting van deze wateropgave (in geld en ruimte) is gegeven in de Deelstroomgebiedsvisie. Oplossingen voor de wateroverlast en –tekort moeten niet alleen worden gezocht in waterhuishoudkundige aanpassingen, maar ook in het beter afstemmen van het landgebruik op de waterhuishouding. Bij het opstellen van het wateradvies voor uitbreidingen van het bebouwd gebied (in het kader van de Watertoets) gaan de waterschappen uit van het principe dat het water mede ordenend is.

Voor de wateroverlast door overstroming zijn landelijke normen vastgesteld. Zo mag bebouwing (theoretisch) niet vaker dan eens in de 100 jaar overstromen.

Voor het zoeken naar oplossingen voor wateroverlast door overstromingen zijn twee belangrijke principes geformuleerd. Het principe van "niet afwentelen": het principe "vasthouden, bergen, afvoeren" houdt een prioriteitsvolgorde in.

Alle afvoergebieden in Zeeland voeren hun overtollig water af naar zeer grote buitenwateren, zoals de Westerschelde en Oosterschelde, zodat er geen sprake is van afwenteling.



Figuur 4. Wateropgave per gemeente. Bron: Deelstroomgebiedsvisie Zeeland (2004).

In het kader van de Deelstroomgebiedsvisie voor de Bevelanden bestaat het voornemen om binnen het bestaande bebouwde gebied van de gemeente Kapelle waterberging te realiseren van circa 6 hectare. Dit is weergegeven op Figuur 4. Thans is nog niet duidelijk hoe deze waterberging zal worden gerealiseerd (en gefinancierd). In het kader van het nog op te stellen gemeentelijk waterplan moeten hierover nog afspraken worden gemaakt.

Relatie met dit bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bevat geen strijdigheden met de Deelstroomgebiedsvisie van de provincie Zeeland. In overleg met de gemeente kan bepaald worden of er binnen de kern Schore de mogelijkheid wordt gecreëerd voor waterberging in stedelijk gebied.

Waterbeheerplannen 2010-2015

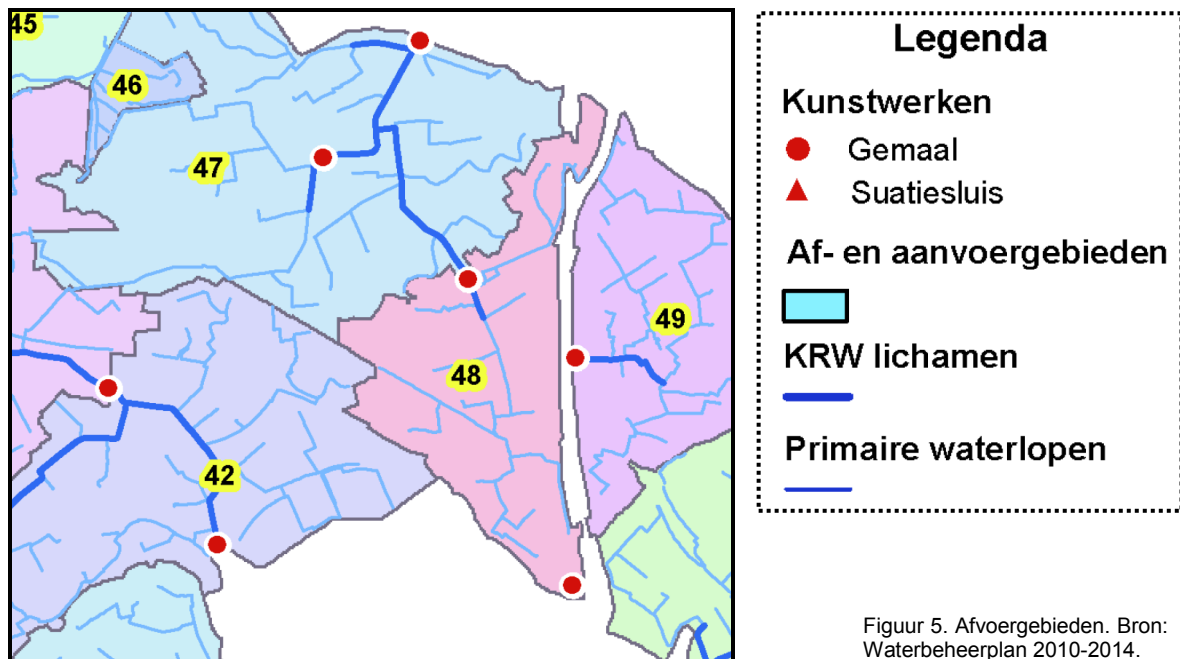
In het huidige waterbeheerplan 'Met het water mee II' is waterbeleid uitgezet voor de planperiode (van 2010-2015). Dit waterbeheerplan van Zeeuwse Eilanden is op 15 december 2009 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan van waterschap Zeeuwse Eilanden staan het beleid en de maatregelen om zowel de waterkwantiteit als kwaliteit op orde te brengen. Het gaat om de doelen op de (middel)lange termijn.

De speerpunten zijn:

- Gebiedsgerichte aanpak;
- Aanpak water in de stad;
- Opstellen en uitvoeren Strategienota Afvalwaterketen.

Samenwerking met gemeenten en andere partijen staat centraal. Voorbeelden van onderwerpen die aan bod komen zijn: visbeheer, het gewenste peil voor grond- en oppervlaktewater, natuurvriendelijke oevers en klimaatbestendigheid.



Figuur 5. Afvoergebieden. Bron: Waterbeheerplan 2010-2014.

Relatie met dit bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan staat geen ontwikkelingen toe die in strijd zijn met het vigerende en ontwerp waterbeheerplan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal getoetst moeten worden aan het waterbeheerplan.

2.2.3 Thematische regiovisie de Bevelanden

De samenwerking tussen de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle, Reimerswaal en Borsele is in 2000 gestart in de vorm van het Bestuurlijk Platform de Bevelanden. In dit kader is gewerkt aan de regionale afstemming door middel van het opstellen van thematische visies op wonen, werken en recreatie. De Bevelanden zijn te kenschetsen als een regio met een groot aantal dorpen en een duidelijk regionaal centrum, de stad Goes. De regio kenmerkt zich door een relatief hoge (economische) dynamiek, waarbij een viertal dragers voor deze dynamiek worden onderscheiden, zijnde de recreatieve ontwikkeling rondom het Veerse Meer, de aan het Sloegebied aanverwante havengerelateerde bedrijvigheid, Goes als zakelijk centrum voor de regio en de zone Kruijningen - Yerseke als agroproductiepark.

Met betrekking tot wonen staan in het omgevingsplan Zeeland bundeling, zuinig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit centraal. Om voldoende aandacht voor het bestaande gebied te genereren is de taakstelling opgenomen om 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Om de diversiteit van de verschillende kernen te behouden en te versterken is voor de Bevelandse woonkernen een nader onderscheid gemaakt tussen landelijke woonkernen en gegroeide woonkernen. Bij het realiseren van nieuwe woonmilieus wordt nadrukkelijk naar aansluiting gezocht bij de aangegeven kenmerken.

Relatie met dit bestemmingsplan

Bij de studie naar de mogelijke ontwikkelingslocaties binnen het plangebied is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaand bebouwd gebied. Ook zijn enkele terreinen die weliswaar buiten het bebouwd gebied liggen, maar wel degelijk zijn ingekapseld door bebouwde linten voorzien van een wijzigingszone.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie (2008)

Deze Woonvisie (2008) van de gemeente Kapelle biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad stuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. Mede door de ontwikkeling van Zuidhoek kan de gemeente de komende jaren een ambitieus nieuwbouwprogramma realiseren.

Deze woningbouwproductie moet zodanig gestuurd worden dat de resulterende woningvoorraad zo goed mogelijk aansluit bij de woonwensen van mensen die in de gemeente willen wonen. De woningbouwprojecten op verschillende locaties, zijn voor de gemeente dan ook een belangrijke aanleiding voor het opstellen van deze woonvisie. Daarnaast moet de woonvisie dienen als basis voor prestatieafspraken met de woningcorporatie en voor een goede woningbouwplanning.

De Woonvisie 2008 gaat uit van een uitbreidingsbehoefte in de gemeente Kapelle van zo'n 50 woningen per jaar ofwel 400 woningen in de periode van 1 januari 2008 tot en met 31 december 2015. Deze uitbreidingsbehoefte vloeit voor ongeveer tweederde voort uit de natuurlijke groei (geboorte-overschot). Ook het door vergrijzing en individualisering toenemend aantal huishoudens (dat leidt tot een daling van de gemiddelde woningbezetting) speelt een belangrijke rol. Daling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens wordt door de provincie voor de gemeente pas op langere termijn voorzien.

Kernstrategie Schore: Behouden van een rustig en landelijk woonmilieu

Kwaliteiten, knelpunten en kansen

Schore kent een rustig, ruimtelijk en landelijk woonmilieu. De prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen is gunstig; in Schore krijg je 'meer waar voor je geld' dan in Kapelle-Biezeling. De aanwezigheid van de basisschool maakt het wonen in de kern geschikt voor gezinnen met (kleine) kinderen. Een knelpunt is de afwezigheid van winkels voor de eerste levensbehoeften. Het dorp kent een goede sociale samenhang. Dit maakt het –tezamen met goede thuiszorgvoorzieningen- voor oudere bewoners mogelijk om zelfstandig in Schore te blijven wonen tot de gezondheid dat niet meer toelaat.

Instelling	Behoefte 2015 ¹	Aanwezig 2005	Geplande capaciteit 2015
· Cederhof aanleunwoningen, Kapelle		138	138
· Park Beukenhof, Kapelle		42	42
· Bruelishof, Kapelle		45	45
· De Wemel, Wemeldinge		28	28
· Locatie vm Toevlucht, Kapelle			20
Totaal verzorgd wonen	184	253	273

¹ Behoefte berekend op basis van planologische kengetallen Kenniscentrum Wonen en Zorg en raming % 75 jaar en ouder volgens Zorgkantoor Zeeland, gemiddelde van 2 scenario's

Tabel 2. Behoefte en capaciteit verzorgd wonen 2005-2015. Bron: Woonvisie Kapelle.

In Tabel 3 is een overzicht opgenomen van de aanwezige capaciteit en de bestaande plannen in de gemeente Kapelle voor verzorgd wonen in vergelijking met de behoefte in 2015. De behoefte-teraming is gebaseerd op planologische kengetallen van het Actiz-Aedes Kenniscentrum Wonen en Zorg gecorrigeerd voor de bevolkingsprognose van Kapelle.

Behoeftte en capaciteit geschikt wonen 2005-2015 (berekening behoefte GenP)

Instelling	Behoeftte 2015 ¹	Aanwezig 2005	Geplande capaciteit 2015
· Appelgaard, Kapelle		16	16
· Biezehof, Kapelle		8	8
· Kasteelheren, Kapelle		8	8
· Cypressenhof/Berkenhof, Kapelle		17	17
· Marktpllein, Biezelinge		11	11
· Bakkersbogerd, Wemeldinge		26	26
· Spoorlaan, Wemeldinge		12	12
· Papendijke, Wemeldinge		4	4
· Nieuwendijk, Wemeldinge		18	18
· Div nieuwbouw			p.m.
Totaal geschikt wonen	1.521	120	120+p.m
¹ Behoeftte berekend op basis van planologische kengetallen Kenniscetrum Wonen en Zorg en raming % 75 jaar en ouder volgens Zorgkantoor Zee4land			

Tabel 3. Behoeftte en capaciteit geschikt wonen 2005-2015. Bron: Woonvisie Kapelle.

Uit de hiervoor getoonde tabellen blijkt dat de aanwezige capaciteit verzorgd wonen ruim voldoende is om in de behoefte te voorzien, terwijl er bij geschikt wonen sprake lijkt van een fors tekort. Het tekort aan geschikt wonen is minder groot dan blijkt uit de tabel omdat er uitwisseling plaatsvindt tussen verzorgd en geschikt wonen. Ouderen zullen bijvoorbeeld verhuizen naar een van de complexen rond de Cederhof in Kapelle (die zijn meegenomen in het overzicht van de capaciteit verzorgd wonen), terwijl zij nog geen behoefte op afroep hebben maar wel behoefte aan een nulredewoning.

Ontwikkelingsperspectief recreatie (2005)

De toeristisch-recreatieve betekenis van de gemeente Kapelle is in de afgelopen jaren toegenomen. De ligging aan de Oosterschelde en de gerealiseerde kanaalwerkzaamheden hebben geleid tot ontwikkelingen die een grote bijdrage hebben geleverd aan de versterking en verbreding van de toeristisch-recreatieve functie en positie van de gemeente Kapelle.

Feitelijke ontwikkelingen, het IOP Zeeland en initiatieven laten zien dat er sprake is van aandacht (vanuit markt en beleid) voor toerisme en recreatie in Kapelle en dat er ook verwachtingen bestaan ten aanzien van kansen en ontwikkelingen voor verdere toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

De gemeente Kapelle kiest voor kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie en uitbreiding van de toeristisch-recreatieve sector. De ondernemers krijgen ruimte voor hun initiatieven om de mogelijkheden en kansen die er liggen, de komende jaren te benutten. Dit kan resulteren in betere en grotere recreatiebedrijven en mogelijk zelfs in verplaatsing van bedrijven. In de gemeente Kapelle wordt het toeristisch-recreatief profiel versterkt door de bestaande voorzieningen te verbeteren. Dit ligt meer in de sfeer van bewegwijzering en enkele ondersteunende voorzieningen zoals rustplaatsen en dergelijke.

Detailhandelsstructuurvisie (2005)

Op grond van de actuele ontwikkelingen en dynamiek en aansluitend op de regionale detailhandelsvisie voor Zeeuws-Vlaanderen heeft de Kamer van Koophandel een regionale detailhandelsvisie voor Midden- en Noord-Zeeland laten opstellen. In deze regionale detailhandelsstructuurvisie moet worden gekomen tot een afstemming op hoofdlijnen van ontwikkelingen in de detailhandel. De centrale doelstelling is als volgt geformuleerd: Het op basis van een gefundeerde visie formuleren van een regionaal detailhandelsbeleid om aan inwoners en bezoekers van Midden- en Noord-Zeeland een zo uitgebreid en gevarieerd mogelijk pakket aan detailhandels-

voorzieningen te bieden op locaties die daarvoor de beste perspectieven bieden én waarmee synergie van aanbieders kan worden bereikt om de hele regio te versterken.

In de regionale detailhandelsvisie gaat het dan vooral om positionering van de belangrijkste winkelgebieden ten opzichte van elkaar. Binnen de structuur gaat het om het bieden van "de juiste functie op de juiste plaats". Daarbij heeft de gewenste afstemming met name betrekking op die locaties en vormen van detailhandel waarbij effecten verder reiken dan de gemeentegrenzen.

De Bevelanden heeft deels een landelijk, deels een stedelijk karakter. De stad Goes heeft daarbij een onbetwiste positie, met de binnenstad, het Marconigebied en winkelcentrum Goes-Zuid. Andere kernen met een vrij omvangrijk pakket aan voorzieningen zijn Heinkenszand, Kamperland, Kapelle en Krabbendijke. Op branche niveau blijken op de Bevelanden vooral de branches kleding en mode, wonen, auto en fietsen en sport en spel goed vertegenwoordigd.

Ondervertegenwoordigd is het aanbod in de branches bruin- en witgoed en plant en dier. De kern Schore wordt niet separaat behandeld in de structuurvisie. In Schore is dan ook nagenoeg geen detailhandel aanwezig. Schore leunt sterk op de voorzieningen van Kapelle en Goes.

Ten aanzien van de detailhandelsconcentratie in Kapelle is het volgende opgemerkt: "Het centrum van Kapelle is heringericht. In tegenstelling tot veel andere kernen is veel van de bebouwing van relatief recente datum. Het winkelaanbod heeft een omvang van in totaal circa 10.600 m² vwo. Belangrijke trekkers in de dagelijkse sector zijn de supermarkten C1000, Golff en Aldi. In de kern, onder meer langs de Biezelingsestraat en geconcentreerd aan de Weststraat, ligt aanvullend aanbod, zoals levensmiddelen speciaalzaken, aanbod van bloemen en planten, huishoudelijke artikelen, kleding, dierbenodigdheden, boeken en tijdschriften." Als blijvend aandachtspunt is genoemd het streven naar een compact winkelaanbod en het blijven voorzien in randvoorwaarden als bereikbaarheid en parkeren.

Welstandsnota

In augustus 2009 is de welstandsnota van de gemeente Kapelle herzien.

Doel van deze herziening was de eerste welstandsnota op een zodanige wijze door te lichten dat gekomen werd tot een nieuwe nota die toegankelijker en duidelijker is dan zijn voorganger, met heldere criteria en duidelijke regels. Ook met, waar mogelijk, vermindering van regeldruk. In deze nota is opgenomen langs welke criteria de welstandsbeoordeling zal plaatsvinden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet.

Voor de dorpskern van Schore staan de volgende beeldkwaliteitsaspecten centraal:

- Behouden van ruimtelijke karakter van de kerkkring: gesloten gevelwanden met de kerk als centraal element in een groene setting;
- Extra aandacht aan openbare ruimte ten behoeve van een versterking van de ruimtelijke structuur;
- Zijgevels ter hoogte van linten dienen te worden behandeld als voorgevels.

De linten om Schore zijn volgens de Welstandsnota een zgn. "aandachtsgebied", waar extra aandacht aan beeldkwaliteit besteed dient te worden. Binnen dit gebied gelden de volgende beeldkwaliteitsaspecten:

- Behouden van de verschillende ruimtelijke karakters van de verschillende linten;
- Relaties met het achterliggende landschap en de dorpskern respecteren;
- Groene landelijke uitstraling van de linten behouden;
- Toevoegingen aan het dak- en gevelvlak afstemmen op de hoofdbebouwing.

Verder worden er in de welstandsnota voor beide gebieden welstandscriteria genoemd waaraan de commissie welstand mag toetsen.

3 RUIMTELIJKE ANALYSE SCHORE

De ruimtelijke beschrijving en analyse van de kern Schore is grotendeels gebaseerd op de Welstandsnota van mei 2004 en de Woonvisie Kapelle 2008. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan:

- *Historie;*
- *Ruimtelijke structuur en opbouw;*
- *Cultuurhistorie;*
- *Deelgebieden;*
- *Herstructurerings- c.q. inbreidingsgebieden.*

3.1 Historie

De eerste bewoning in het oudland van de polder “de Breede Watering Bewesten Yerseke” dateert vanaf de 9e eeuw. Zo ontstonden Kapelle, Biezeling en Wemelding, evenals de kleinere nederzettingen Eversdijk en Dijkwel, op de hoger gelegen grote kreekruigen in het gebied. Schore is ontstaan als poeldorp, gelegen in een uitgestrekt veengebied. Hoewel de naam van het dorp verwijst naar schorren¹ heeft het dorp steeds binnen een grote ringdijk gelegen, en is nooit afzonderlijk als schorregebied ingepolderd geweest. Het ingedijkte land heeft vermoedelijk langere tijd zijn natuurlijke aanzien gehouden, dat van niet geheel ontzoute schaapsgronden. De parochie is afgesplitst van die van Vlake. Het zijn monniken van de abdij van St. Bernard aan de Schelde die in 1250 gronden in Schore verkrijgen. Hier starten ze ontginningswerkzaamheden. Het gebied heeft vermoedelijk zwaar te lijden van een dijkdoorbraak in 1248. In 1266 worden de eigendommen van de abdij overgenomen door het vrouwenklooster Jeruzalem te Biezeling.

Schore is een puur agrarisch dorpje gebleven. In de 18de eeuw vindt samenvoeging plaats met het naburige Vlake. Het dorp Schore heeft steeds tot de zeer kleine woonkernen in het gebied behoord.

De aanleg van het Kanaal door Zuid-Beveland, dat in 1866 in gebruik werd genomen, heeft met name een gunstige invloed gehad op de ontwikkeling van Wemelding. Voor Schore vormt de totstandkoming van het Kanaal door Zuid-Beveland en kort daarna de ingebruikname van de spoorweg een grote wijziging in de infrastructuur. Schore en Vlake worden fysiek gescheiden; slechts via de Schoorsebrug, een verkeersbrug, is de oostzijde van het kanaal nog te bereiken.

De bebouwing strekte zich tot aan de tweede wereldoorlog niet verder uit dan de dorpskern, met hier en daar enige panden langs de Schoorse Zandweg, de Steenweg en de Haimeet, terwijl verder enige bebouwing aanwezig was in het zogenaamde “Westdorp”, waaronder de hofstede die deze naam draagt.

In 1940 werden in de kern van het dorp en daarbuiten vele panden verwoest of beschadigd door het oorlogsgeweld. Vooral op en om het dorpsplein was de schade enorm. Er werd een herbouwplan opgesteld, waarbij het stratenpatroon in het centrum ingrijpend werd gewijzigd (o.a. aanleg Nieuwe Haimeet en doortrekken van de Steenweg) en het plein aan de zuidzijde werd uitgebreid. De oude hervormde kerk en toren van Schore werden zo zwaar beschadigd, dat beide moesten worden gesloopt en door nieuwbouw vervangen. De kerk werd in 1942/1943 herbouwd. De voor de oorlog aanwezige storende bouwsels naast de kerk werden niet teruggebouwd. In 1949 werd besloten de zwaar beschadigde lagere school na herstel te gebruiken als gymnastieklokaal en een nieuwe school te bouwen.

In de tweede helft van de jaren zestig is begonnen met de ontwikkeling van de dorpsuitbreiding Boomweidelaan. In verband met de vele bezwaren en de te grote woningcapaciteit van het uitbreidingsplan is alleen het zuidelijk gedeelte van het plan gerealiseerd.

¹ Een schor is een buitendijks gebied langs de Oosterschelde. Ze liggen hoger dan slikken en stromen daardoor alleen bij springtij over.

De huidige Rijksweg A58 ten noorden van Schore is in de jaren zeventig gerealiseerd. Er is daarbij niet voorzien in een directe afslag ter hoogte van de kern. Over de Vlaketunnel (de kanaalkruising) is een autoverbinding richting Kapelle en Biezelingse aangelegd.²

3.2 Ruimtelijke structuur en opbouw

Schore is één van de kernen van de gemeente Kapelle. Inmiddels ligt deze kern door de aanwezigheid van grootschalige infrastructuur (het kanaal, de spoorlijn, de oude en de huidige rijksweg) afgezonderd van de andere kernen binnen de gemeente en de rest van Zuid-Beveland. Dit wordt verder versterkt door de hoogopgaande beplanting waardoor het beeld van Schore vanaf de Rijksweg en de Kanaalweg beperkt is tot een blik op de kerktoren.



Figuur 6 **Dorpsstructuur**: Vier linten draaien om de spil van het dorp, het Nieuwe Kerkplein. Hoge beplanting houdt dorp uit het zicht.

De dorpskern van Schore is ontstaan op een kruising van kreekruggen rond de centraal gelegen Nederlands Hervormde kerk. Het Nieuwe Kerkplein vormt de ring waaraan vier bebouwingslinten zijn gegroeid.

Vanuit de linten zijn zichtlijnen naar enerzijds de kerk en anderzijds naar het landschap waardoor een binding ontstaat tussen de kern en het omliggende landschap. De linten hebben elk een eigen karakteristiek en zijn ingevuld met gedifferentieerde bebouwing. In de oksel van de Steenweg en Langstraat ligt een kleine uitbreiding rondom de Boomweidelaan.

² bron: www.kapelle.nl en bestemmingsplan Kom Schore, 1997



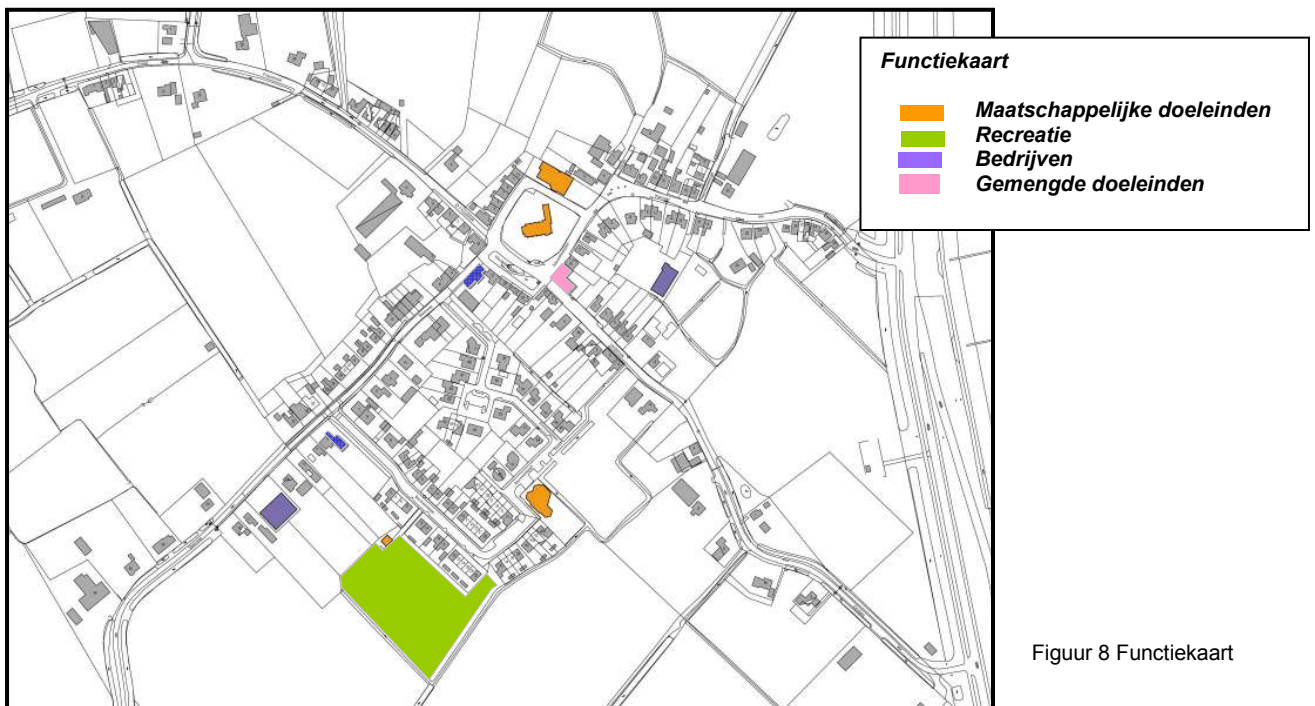
Figuur 7 **Bebouwing**: Schore bestaat uit een compacte kern met de 4 linten en een kleine uitbreiding aan de Boomweidelaan.

Bijzondere functies

De bebouwing van Schore bestaat voornamelijk uit woningbouw, al dan niet gerelateerd aan agrarische functies. Inwoners van de kern zijn voor winkel- en sportvoorzieningen aangewezen op Hansweert en Kapelle-Biezeling, maar het kent een aantal eigen voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het dorp. In Schore is de kerk aanwezig, een dorpsgebouw (voor sport, spel en bijeenkomsten) en een basisschool. Daarnaast is er een groot speelterrein achter de Boomweidelaan.

Ook zijn er nabij de kern een tweetal bedrijven aanwezig, achter de bebouwing van de Haimeet en een bedrijfsgebouw tussen de lintbebouwing aan de Steenweg.

Naast deze bedrijven is er volgens het vigerende bestemmingsplan Kom Schore nog sprake van een bedrijfsfunctie ten behoeve van de smid op de hoek Steenweg-Langstraat. Recent is op de hoek Steenweg-Boomweidelaan een garagebedrijf gekomen. Op de hoek Langstraat-Nieuwe Kerkplein is een functie met de aanduiding 'gemengde doeleinden' aanwezig. Dit betreft detailhandel. Deze laatste functie is echter niet meer actief.



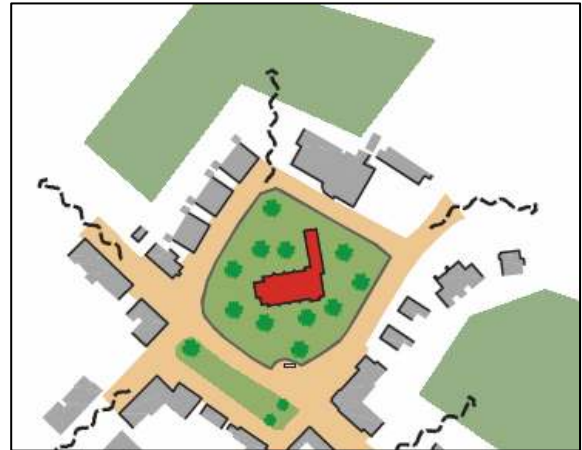
Figuur 8 Functiekaart

3.3 Deelgebieden

Hoewel er in Schore niet echt sprake is van afgebakende deelgebieden is onderstaand toch onderscheid gemaakt in drie ruimtelijke structuren; de Dorpskern, de linten en de Boomweidelaan. Voor elk deelgebied wordt kort de structuur, de bebouwing en het karakter benoemd.

Dorpskern

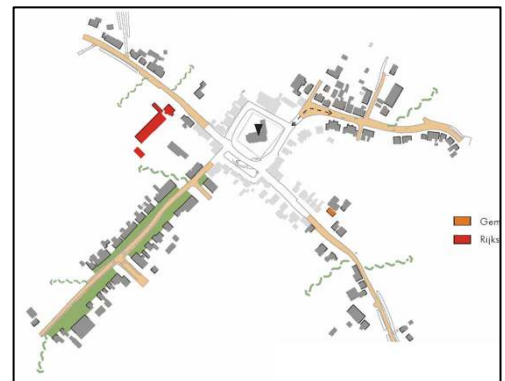
De dorpskern beperkt zich tot de bebouwing aan het Nieuwe Kerkplein. Deze kerkring vormt het 'centrum' van het dorp en wordt omsloten door vier vrijwel gesloten gevelwanden die worden onderbroken door de openingen ter hoogte van de linten. De gevelwanden bestaan uit karakteristieke panden en enkele nieuwe woningen. Hoofdzakelijk bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met zadeldak in langsricting, afgewisseld met enkele kopgevels. Ten noorden van de kerk staat het dorps huis met een rood zadeldak, waarvan de gevel asymmetrisch is opgebouwd met grote ramen in verticale richting. Het dorps huis werkt slechts in beperkte mate wandvormend, mede door de grote open hoek ter plaatse van de Haimeet.



Figuur 9 Dorpskern

Linten

De linten hebben elk een eigen karakteristiek. Daarnaast is er in elk lint sprake van gedifferentieerde bebouwing in soort, bebouwingstype, bebouwingsrichting, bebouwingsdichtheid, bouwhoogte, kleurgebruik, afstand tot de rooilijn en dakhelling. De Frisostraat en Langstraat zijn organisch gegroeide linten met enkele monumentale panden en bomen. Kenmerkend voor de Frisostraat zijn de grote openingen tussen de bebouwing die zicht bieden naar het landschap. In de Haimeet is er sprake van relatief grote verdichting. Aan de noordzijde bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit woningen in boerderijvorm met twee bouwlagen en een kap in langsricting. Na de bocht neemt de bouwhoogte af naar één bouwlaag met kap in langsricting.

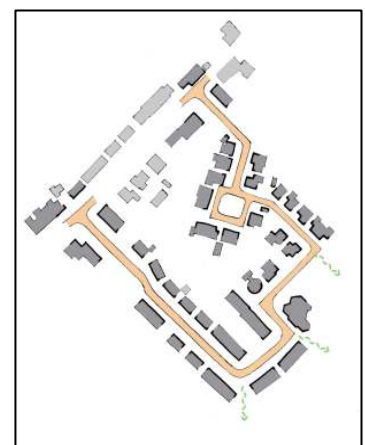


Figuur 10 Linten

De Steenweg is een belangrijke schakel tussen het landschap en de kern. Een wisselend kleurbeeld met bebouwing in één laag met kap in langsricting karakteriseert de zuidzijde van de straat. De gevels aan de noordzijde staan allen in de rooilijn. Dit deel is relatief dicht bebouwd en vertoont grote samenhang in bouwhoogte, kap, materiaal en kleurgebruik.

Boomweidelaan

Ontsloten vanaf de Steenweg ligt een kleine uitbreidingsbuurt die vanaf de jaren '60 tot begin 2000 is ontwikkeld. Deze buurt sluit in het noordelijk deel qua bebouwingstypologie aan op de linten en bestaat uit kleinschalige bebouwing met twee bouwlagen en een kap die hier, in tegenstelling tot de bebouwing langs de linten, veelal haaks op de weg staat. Het zuidelijke deel is verder verdicht met korte rijen met kappen in langsricting. Deze hele buurt oogt duidelijk compacter dan de overige deelgebieden en biedt nauwelijks doorzichten op het open landschap. Daarbij is sprake van een uniform beeld in stijl, materialisering en kleur. In de buurt is nog wel een bijzonder gebouw aanwezig in de vorm van een school.



Figuur 11 Boomweidelaan

3.4 Cultuurhistorie

De als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte bouwwerken in Schore beperken zich tot twee rijksmonumenten en één gemeentelijke monument. Daarnaast staan in de Frisostraat een zestal monumentale bomen.

Rijksmonumenten

- Nieuwe Kerkplein 4 (kerkgebouw protestantse gemeente Hansweert-Schore, 1942/1943)
- Frisostraat 13 (historische boerderij inclusief schuur)

Gemeentelijk monument

- Langstraat 11 (vrijstaande villa)



Figuur 12 Nieuwe Kerkplein 4



Figuur 13 Langstraat 11



Figuur 14 Frisostraat 13

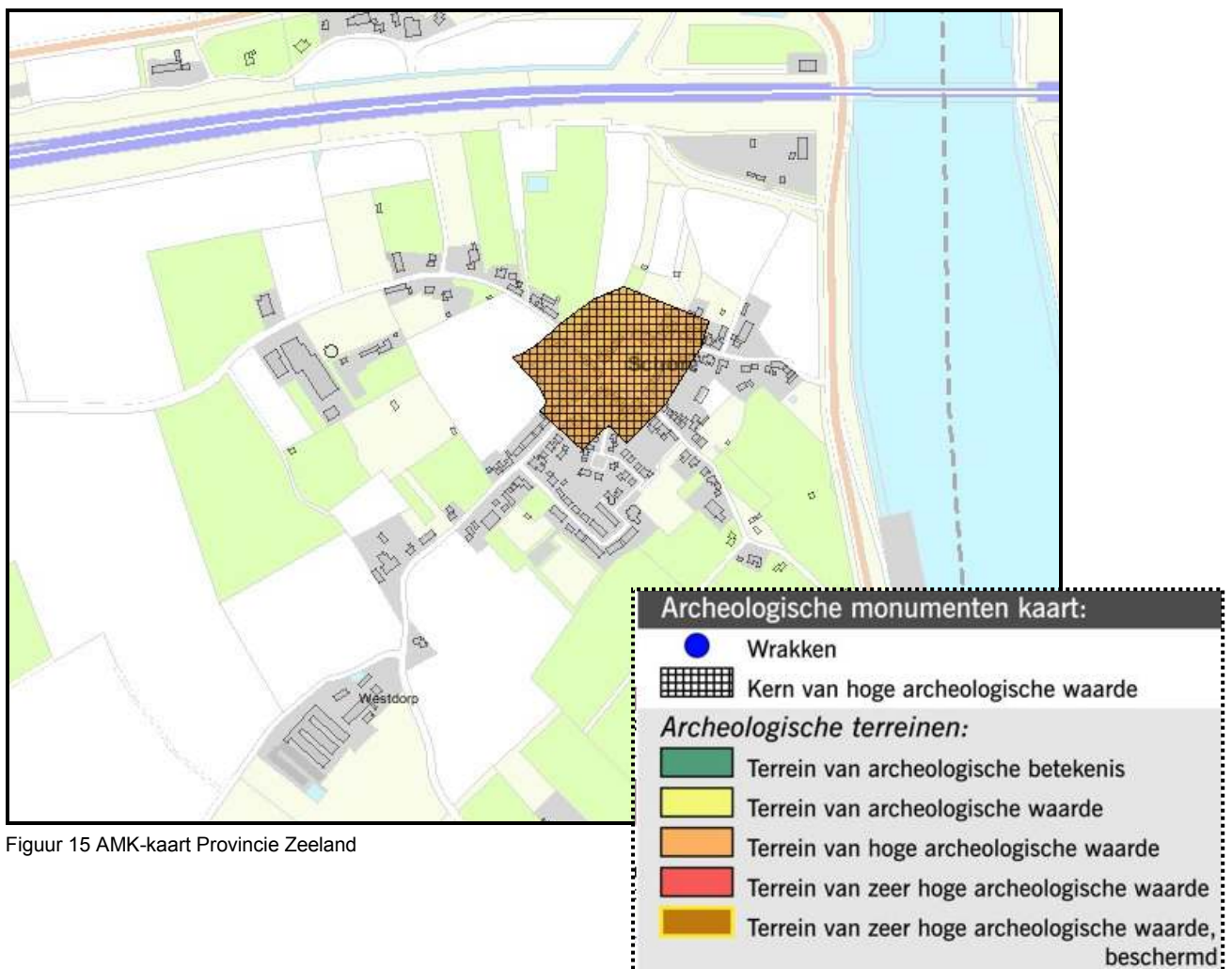
Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 1 juli 2007 is het verdrag van Valletta (ook bekend als het verdrag van Malta) verankerd in Nederlandse wetgeving, door wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten. De nieuwe wet legt een duidelijke relatie tussen de zorg voor archeologie en de ruimtelijke ordening, waardoor gemeenten een belangrijke rol krijgen in de zorg voor archeologisch erfgoed. Binnen Zeeland wordt door negen gemeenten, waaronder Kapelle, samengewerkt om te komen

tot archeologiebeleid. Naar verwachting zal medio 2010 / 2011 het archeologiebeleid worden ontwikkeld en vastgesteld. Hierbij dient een balans te worden gevonden tussen het belang van de archeologie en de plaats daarvan binnen het algemeen maatschappelijk belang. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan om zo het toekomstige archeologiebeleid alsnog op te nemen in het bestemmingsplan Schore.

Vooruitlopend op het gemeentelijk archeologiebeleid is op grond van rijks- en provinciaal beleid reeds duidelijk dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer:

- Aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- Werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- Het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein is dat op de AMK Zeeland is gewaardeerd als een terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarde;
- Indien het te verstoren oppervlak groter is dan 100 m² maar werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- Herbouw met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk;
- Werkzaamheden worden uitgevoerd op een terrein dat op de AMK Zeeland is gewaardeerd als een terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarde voor zover het te verstoren oppervlak niet groter is dan 30 m² of werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld.



Figuur 15 AMK-kaart Provincie Zeeland

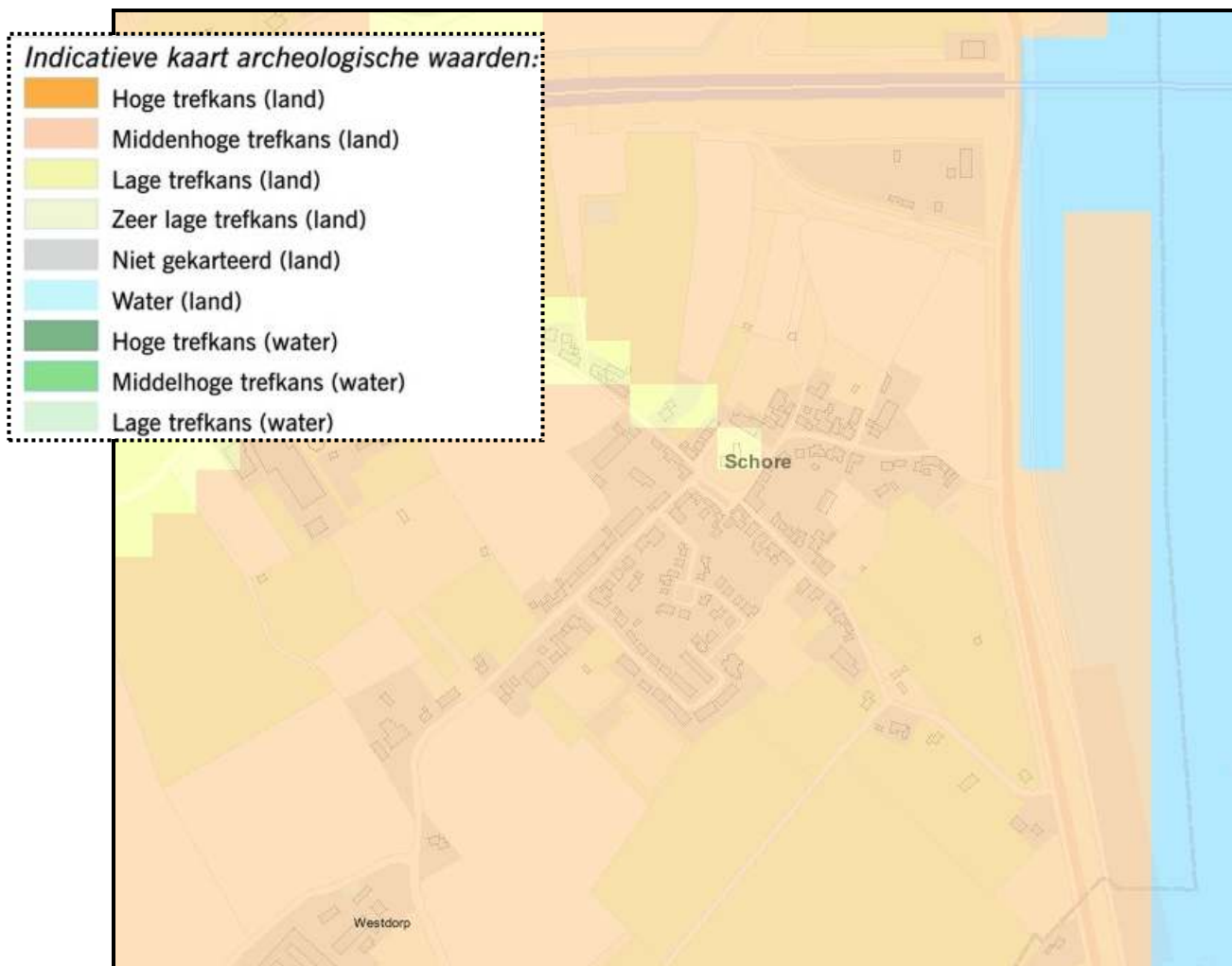
AMK

De oude dorpskern van Schore is opgenomen op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK nummer 13454)

Omschrijving AMK terrein:

Oude dorpskern van Schore. Als parochie wordt Schore al genoemd in 1251. Het dorp is herhaaldelijk getroffen door overstromingen. Vermoed wordt dat de streek zwaar te lijden heeft gehad van een dijkdoorbraak in 1248. Een eerdere overstroming in 1134 zou de reden zijn geweest om te beginnen met de systematische bedijking van het gebied. Met name de stichting vanuit de Cistercienser-abdij Ten Duinen van een grangia (kloosterstede) bij Waarde in 1187 is in dit kader van belang geweest. Aan het begin van de 13e eeuw blijkt heel Zuid-Beveland door dijken beveiligd. Ten zuidoosten (De Man) of noordoosten (kadasterkaartjes in CAA; zie Livelink) van de kerk, die rond 1250 vanuit het klooster Jeruzalem te Biezelinghe werd gesticht, lag een vliedberg die in het midden van de 19e eeuw is geslecht (opm.: zie Waarneming 20837). In 1914 is ook de oude kerk grotendeels afgebroken.

Op grond van het rijks- en provinciale beleid is het uitgangspunt binnen het AMK terrein van de historische kern van Schore dat bij bodemverstoringen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld, er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Dit is in het bestemmingsplan vertaald in de regels met doorwerking naar de omgevingsvergunning.



Figuur 16 IKAW-kaart Provincie Zeeland

IKAW

Waar de AMK bekende archeologische terreinen aangeeft, geeft de IKAW-kaart aan hoe groot de kans is om iets van archeologische waarde aan te treffen. Voor de kern Schore geldt dat bijna in de hele kern een middenhoge trefkans bestaat op archeologische waarden, slechts op een aantal plaatsen geldt een lage trefkans op archeologische waarden.

Op grond van het rijks- en provinciale beleid is het uitgangspunt dat op gronden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. onder het maaiveld, er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Dit is in dit bestemmingsplan vertaald in de regels met doorwerking naar de omgevingsvergunning.

Uit het nog op te stellen gemeentelijke archeologiebeleid zal moeten blijken of op basis van beargumenteerde keuzes van bovenstaande maten en afmetingen kan worden afgeweken.

3.5 Herstructurering en inbreiding

De Woonvisie omschrijft Schore als een rustig, ruimtelijk en landelijk woonmilieu. De prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen is gunstig; in Schore krijg je 'meer waar voor je geld' dan in Kapelle-Biezelinghe. De aanwezigheid van de basisschool maakt het wonen in de kern geschikt voor gezinnen met (kleine) kinderen. Een knelpunt is de afwezigheid van winkels voor de eerste levensbehoeften.

Het dorp kent een goede sociale samenhang. Met goede thuiszorgvoorzieningen is het daarmee voor oudere bewoners mogelijk om zelfstandig in Schore te blijven wonen tot de gezondheid dat niet meer toelaat.

Bekend is dat in de woningbouwplanning die is opgesteld voor nieuwbouw, buiten de kern Kapelle, slechts zeer geringe mogelijkheden biedt. Concreet betekent het dat voor de twee kernen Wemeldinge en Schore slecht 1,5 woning per jaar is toegestaan. Voor de planperiode van 10 jaar betekent dat 15 woningen in totaal voor beide kernen. Gelet op de wens van de gemeenteraad om mogelijkheid tot bouw in Schore te creëren, wordt er vanuit gegaan dat 5 woningen voor Schore voldoende is.

Dit is op de schaal van Schore toch een belangrijke aanvulling en er zal goed onderzocht moeten worden hoe dit passend in de huidige structuur gerealiseerd kan worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat er vanuit de huidige beleidsdoelstellingen een sterke voorkeur is voor inbreiding. Zodoende blijft de kern vitaal.

Gezien de beschikbare 'bouwstenen', van 1 á 2 woningen per jaar, lijkt een grootschalige uitbreiding niet voor de hand liggend in Schore. Enige mogelijkheid voor een uitbreiding van groot formaat (meer dan 5 woningen) is als deze goed gefaseerd kan worden over een periode van meer dan 10 jaar. Daarnaast moet bij elke fase rekening gehouden worden dat er een logische structuur blijft bestaan of ontstaat.

De toevoeging van woningen zal in de vorm van een enkele vrijstaande of twee-onder-één-kap-woning plaatsvinden. Vanuit die optiek zal in eerste instantie gekeken worden naar de kleine locaties binnen de structuur van Schore die een versterking van deze structuur kunnen realiseren.

3.5.1 Welstand

Vanuit de welstandsnota (herziening 2009) zijn een aantal beeldkwaliteitseisen opgesteld voor zowel de dorpskern als de linten van Schore. Deze beeldkwaliteitseisen zijn leidend geweest in het zoeken naar locaties voor in/uitbreiding en herstructurering

Dorpskern

- Behouden van ruimtelijke karakter van de kerkring: gesloten gevelwanden met de kerk als centraal element in een groene setting;
- Extra aandacht aan openbare ruimte ten behoeve van een versterking van de ruimtelijke structuur;
- Zijgevels ter hoogte van linten dienen extra aandacht te krijgen.

Linten

- Behouden van de verschillende ruimtelijke karakters van de verschillende linten;
- Relaties met het achterliggende landschap en de dorpskern respecteren;
- Groene landelijke uitstraling van de linten behouden;
- Toevoegingen aan het dak- en gevelvlak afstemmen op de hoofdbebouwing.

3.5.2 Belemmeringen

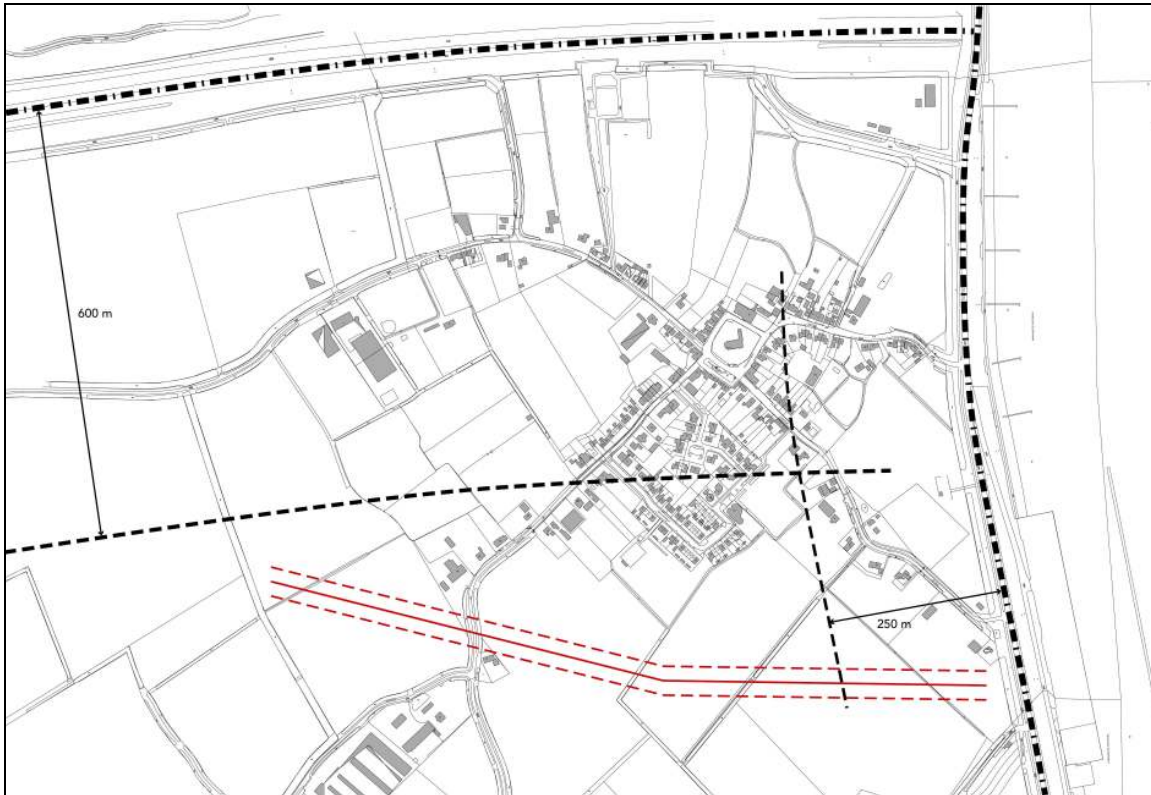
Belangrijk aspect bij het zoeken van potentiële locaties voor woningbouw is het feit dat de omliggende infrastructuur zorgt voor grote milieutechnische belemmeringszones die tot ver in de kern van Schore reiken. Deze zones hebben directe invloed op de uitbreidingsmogelijkheden van Schore. De aanwezigheid van de westelijk gelegen loshaven kent een geluidszone-industrie, maar deze valt buiten het plangebied.

Daarnaast heeft ook de zuidelijk gelegen hoogspanningsleiding een belemmeringszone. Uitgangspunt van het ministerie van VROM op het gebied van hoogspanningsleidingen is het volgende: "niet langdurig verblijven binnen een gebied met een magneetveld van hoger dan 0,4 microtesla". Berekenen van de afstanden is maatwerk en is afhankelijk van onder andere het soort en type mast. Zonder deze maatwerkberekeningen zouden de gehanteerde afstanden bij een 150 kV lijn 2 x 80 meter moeten zijn en bij een 380 kV lijn 2 x 160 meter. Dit betekent dat er binnen deze zone geen woningen gebouwd mogen worden. De hoogspanningsleiding die ten zuiden van Schore loopt heeft 150kV. Op figuur 18 is de 80-meter zone van de leiding weergegeven. Binnen het deel van de zone die binnen het plangebied valt, bevinden zich geen stralingsgevoelige functies (zoals woningen). Ook zijn er in de toekomst geen nieuwe stralingsgevoelige functies toegestaan. Binnen 25 meter vanuit het hart van de leiding geldt daarnaast een zakelijk rechtzone waarbinnen helemaal niet gebouwd mag worden. Laatstgenoemde is weer gegeven op figuur 17.

Naast de bovenstaande contouren zijn ook op tal van plekken boomgaarden aanwezig. Deze boomgaarden hebben over het algemeen een spuitcirkel³ van 50 meter waarbinnen geen woningen mogen worden gerealiseerd.

Op nagenoeg alle locaties zullen één of meerdere belemmeringen een rol spelen. Dit aspect zal per locatie nader bekeken moeten worden.

³ Hindercirkel door chemische bestrijdingsmiddelen.



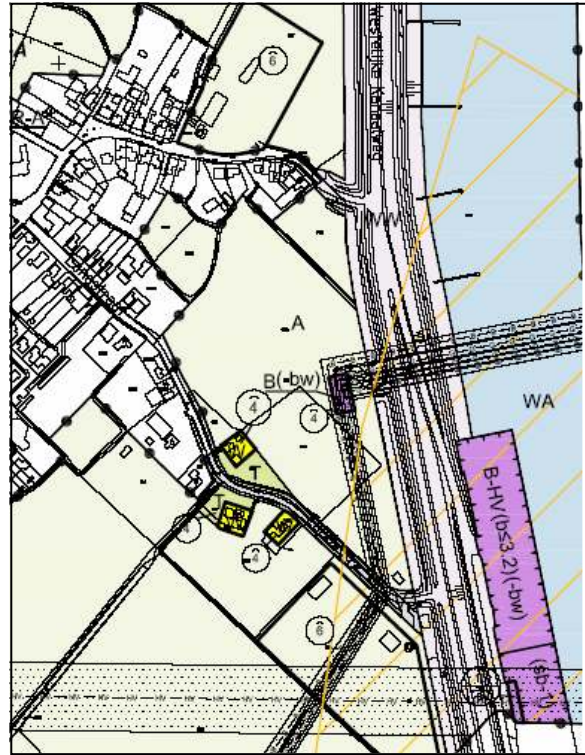
Figuur 17 Belemmeringen: De Rijksweg heeft conform de Wet geluidhinder een onderzoekszone van 600 meter, de kanaalweg van 250 meter. Daarnaast speelt het geluid van de loshaven. De hoogspanningsleiding heeft een van bebouwing vrij te houden zone van 25 meter aan beide zijden (aanname).



Figuur 18 De 80 meter zone hoogspanningsleiding



Figuur 19 Indicatie spuitcirkels (op basis van 50 meter)



Figuur 20 Contour industrielawaai (bron: bp buitengebied)

3.5.3 Mogelijke locaties

Belangrijke doelstelling is het versterken van de dorpskern. Om die reden is in eerste instantie gekeken naar mogelijkheden in de kern en in de directe omgeving. De locaties zijn gezocht op die plekken waar het ruimtelijk gezien wenselijk wordt geacht. In dit stadium is daarbij nog niet gekeken naar eigendomsverhoudingen. In overleg met de gemeente en de bewoners van Schore is gekeken welke ontwikkelingen uiteindelijk wenselijk zijn.



Figuur 21 Mogelijke ontwikkellocaties

Voor elke locatie is een grove schets gemaakt om inzicht te krijgen in de ruimtelijke mogelijkheden. Dit betreft enerzijds de wenselijkheid voor woningbouw op de betreffende locatie en anderzijds de hoeveelheid woningen die haalbaar/wenselijk zijn. Uitgangspunt is in alle gevallen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen op ruime kavels. Dit lijkt op dit moment de doelgroep voor Schore die tevens aansluit bij de bestaande structuur en het karakter van Schore.

In dit stadium is het echter niet de intentie om het exacte aantal woningen vast te leggen, maar vast te stellen of op de betreffende locatie woningbouw wenselijk is en welke typologie. Dit is van belang voor het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een studie uitbreidingslocaties, d.d. maart 2010, (Bijlage 1) is er overleg geweest met de gemeenteraad, de dorpsraad en de bevolking van Schore. Op basis hiervan heeft de raad aangegeven een viertal inbreidingslocaties te willen opnemen in het bestemmingsplan. Daarnaast is er naar aanleiding van de zienswijzen een vijfde locatie toegevoegd. Voor deze inbreidingslocaties heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om in de toekomst af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit is een aparte procedure maar in het bestemmingsplan zullen wel de kaders voor de ontwikkelingen worden meegegeven. Het betreft:

1. De Boomweidelaan waarin de bouw van maximaal 5 woningen zal worden voorzien;
2. Garage Steenweg;
3. De Smederij Sanderse;
4. De kerk;
5. Boomweidelaan achter Steenweg 9.



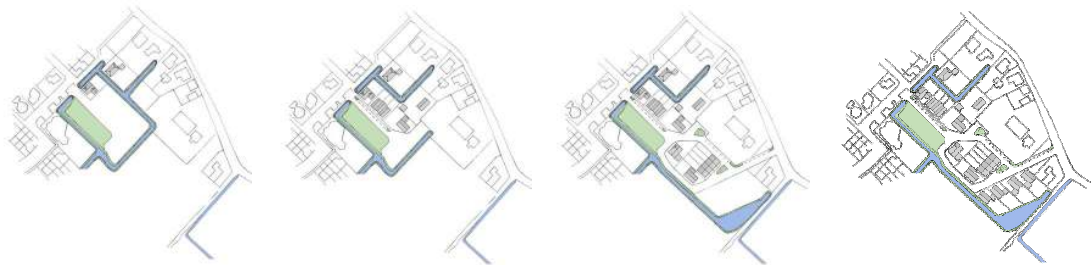
Figuur 23 Opgenomen woningbouwlocaties

1. De Boomweidelaan

De Boomweidelaan heeft zich gedurende de planperiode van het vorige bestemmingsplan ontwikkeld. Het gaat hier om een uitbreidingsbuurt die op 2 plaatsen wordt ontsloten vanaf de Steenweg en voor langzaam verkeer vanaf de Langstraat/Zandweg.

De locatie valt niet binnen de aanwezige belemmeringszones en heeft een gunstige ligging ten opzichte van de kerk. Het gaat hier in eerste instantie om het groengebied direct tegen de Boomweidelaan aan, waardoor het eveneens als inbreidingslocatie is te beschouwen. Hier wordt echter de mogelijkheid open gehouden dat de ontwikkeling zich in de toekomst in zuidelijke richting kan uitbreiden. Op die wijze kan een aansluiting gemaakt worden op de Zandweg waardoor de buurt van de Boomweidelaan sterker is verankert in de structuur van Schore. Deze verdere uitbreiding wordt echter niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

In een eerste verkenning zijn de mogelijkheden bekeken voor woningbouw op deze locatie. Hierbij is gekeken naar fasering en een flexibele invulling met een gevarieerd programma. Uitgangspunt in de schets is een groengebied bij de school. Dit zorgt voor een doorkijk naar het landelijk gebied en kan als extra uitloopgebied fungeren voor de school en de buurt. Door toevoeging van dit groengebied en de woningen wordt de leefbaarheid en levendigheid van de buurt versterkt



Figuur 24 'Groeimodel' Boomweidelaan

Op basis van de verkenning is een voorkeurschets nader uitgewerkt om de haalbaarheid te toetsen. Gezien de positieve uitkomst hiervan is gekozen om deze schets mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Het getekende aantal woningen en de typologie zal echter afhangen van de vraag uit de markt, op het moment dat die zich aandient. Er is wel gekozen voor een maximum van 5 woningen om oneigenlijke verdichting te voorkomen.



Figuur 25 Haalbaarheidsstudie ontwikkeling Boomweidelaan

In de directe omgeving van deze ontwikkellocatie bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende gronden. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 2.5) dient ten aanzien van agrarische woningen en boomgaarden een bufferzone van 100 c.q. 50 meter te worden aangehouden. Een kleinere afstand kan echter worden gehanteerd indien in de toelichting van het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven. Wat betreft de ontwikkeling aan De Boomweidelaan is rekening gehouden met de afstand tot de agrarische gronden. Hier bevindt zich overigens geen boomgaard maar grasland. Wat betreft de afstand tot de bijbehorende woning is geen rekening gehouden met een afstand van 100 meter omdat het boerenbedrijf niet meer als zodanig functioneert. De boerderij is recentelijk verkocht aan een niet-agrariër en in gebruik genomen als woning. De voorgeschreven afstanden zijn dan ook niet (meer) van toepassing op onderhavige locatie.

In het bestemmingsplan is voor de locatie aan de Boomweidelaan een wijzigingsgebied opgenomen.

2. De garage aan de Steenweg

De Steenweg heeft een hoge bebouwingsdichtheid. Met name de noordzijde bestaat al uit bijna volledig aaneengesloten bebouwing. In dit bebouwingslint is naast nummer 17 een bedrijf aanwezig dat momenteel niet meer functioneel is. De aanwezige loods doet dienst als stallingsruimte voor caravans. Deze locatie is voor de hand liggend om te transformeren naar woningbouw omdat het al integraal onderdeel van het bebouwingslint vormt en de functie past bij de omliggende woonbebouwing.

In de directe omgeving van deze ontwikkellocatie bevinden zich echter ook een agrarisch bedrijf en boomgaard. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 2.5) dient ten aanzien van agrarische woningen en boomgaarden een bufferzone van 100 c.q. 50 meter te worden aangehouden. Een kleinere afstand kan echter worden gehanteerd indien in de toelichting van het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Stedenbouwkundig is een woning in de rooilijn, min of meer gelijk aan de buurkavels gewenst om een continu straatbeeld te realiseren. Het structureel naar achteren plaatsen van een eventuele woning is hier daarmee ruimtelijk niet op zijn plaats. Daarbij kan wat betreft de garage aan de Steenweg worden aangenomen dat woningbouw op onderhavig perceel geen onevenredige beperking zal opleveren voor het agrarisch bedrijf aan de overzijde. Het agrarische bedrijf is momenteel ook omringd door woonbebouwing van het bebouwingslint en dit heeft ook nimmer aanleiding gegeven tot klachten.

In het bestemmingsplan is voor de locatie op de voormalige garage aan de Steenweg een wijzigingsgebied opgenomen.

3. De Smederij Sanderse

Op dit moment zijn de hoeken van het Nieuwe Kerkplein bebouwd met gemengde functies. De meeste functies zijn vertrokken waardoor het gemengde karakter verminderd. Om die reden blijft de mogelijkheid voor menging op deze hoeken ook bestaan. De kans bestaat dat de invulling hiervan nu en in de toekomst wellicht niet haalbaar is. Om te voorkomen dat deze hoeken dan leeg komen zonder goede invulling is woningbouw een zeer goede functie op deze plek.

In dit bestemmingsplan is tevens de mogelijkheid voor detailhandel toegevoegd middels een aanduiding. De wenselijkheid om de kern van Schore een gemengd en levendig karakter te laten houden verantwoordt de keuze voor het toestaan van deze extra functie. Het aanduidingsgebied is overigens beperkt waarmee grootschalige detailhandel uitgesloten is.

Van belang bij eventuele vervangende nieuwbouw is dat de huidige historische uitstraling van de kerkring behouden dient te worden en dat de bebouwing georiënteerd is op de kerkring.

4. De Kerk

De kerk en het Kerkplein zijn beeldbepalende elementen voor het dorp Schore. Het behouden van deze elementen en de daarbij behorende karakteristiek is dan ook van belang. Het is echter onzeker of de kerkfunctie de komende 10 jaar behouden kan blijven. Zoals gezegd is er echter de specifieke eis dat het kerkgebouw wel behouden dient te blijven. Om die reden is er op de locatie van de kerk een wijzigingsgebied opgenomen die het mogelijk maakt dat in dit gebouw ook gewoond kan worden.

5. Boomweidelaan achter Steenweg 9

Op dit moment behoort de benoemde locatie nog bij de Steenweg 9 en heeft de bestemming wonen. De eigenaar van de grond wil in de toekomst de grond graag bebouwen met een woning, maar er ligt geen bouwvlak op de locatie. De verwachting is dat de woning niet binnen afzienbare tijd zal worden gerealiseerd, maar dat het een lange termijn project is. Naar alle waarschijnlijkheid gebeurt dit wel binnen 10 jaar (looptijd onderhavige bestemmingsplan). Daarom is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.5.4 Samenvatting

Binnen de structuur van Schore lijken nog verschillende mogelijkheden voor uitbreiding. Dit kan met behoud van de kwaliteit en het karakter van de verschillende deelgebieden. Hierbij wordt ingezet op losse woningen op ruime kavels die passen in het karakter van Schore. Belangrijke zichtlijnen worden behouden bij de ontwikkelingen.

In de regels betreffende de omgevingsvergunning zal worden opgenomen dat er op de locatie van de Boomweidelaan voor de planperiode zal worden voorzien in de bouw van maximaal 5 woningen, met daarnaast de mogelijkheid tot het invullen van een viertal locaties, te weten garage Steenweg, Smederij Sanderse, de kerk en de Boomweidelaan achter Steenweg 9, die in afwijking van het bestemmingsplan in de toekomst ook gebruikt mag worden voor woondoeleinden.

Woningbouw kan gerealiseerd worden onder voorwaarde dat de relevante onderzoeken worden uitgevoerd en uitwijzen dat woningbouw mogelijk is. Ten tijde van ontwikkeling zullen dan lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, flora en fauna en archeologie de belangrijkste onderzoeken zijn.

Niet onbelangrijk is ook het feit dat bijna alle voorgestelde locaties in eigendom zijn van particulieren. Ook hier zal uitdrukkelijk naar gekeken moeten worden in overleg met de betreffende eigenaren. Al deze zaken moeten zorgvuldig worden afgewogen.

4 OMGEVINGSASPECTEN (MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN)

4.1 Watertoets

Gemeentelijk Waterplan

De gemeente is verantwoordelijk voor het waterkwaliteitsbeheer. Het waterkwantiteitsbeheer is in handen van het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Gemeente en Waterschap hebben de intentie een gemeentelijk waterplan op te stellen. In dit plan wordt onder meer aandacht besteed aan het afkoppelen van verharde oppervlakken, de overgang naar tenminste een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel, het verbeteren van de waterkwaliteit, het uitbreiden van het waterbergend vermogen en aan de beleving van stedelijk water. Voorts is het gewenst dat de ruimtelijke ontwikkelingen worden bekeken in relatie tot waterberging.

Relevante ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot waterberging

In de komende planperiode (10 jaar) worden in Schore verschillende ruimtelijke ontwikkelingen verwacht. Het gaat daarbij met name om inbreidingsplannen. Deze plannen kunnen wijzigingen in het verhard oppervlak in het plangebied inhouden (afhankelijk van de situatie af of toename).

Waterberging

Het stedelijk gebied moet worden beschermd tegen een theoretische hoeveelheid neerslag die eens per 100 jaar optreedt. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen valt in een dergelijke 10-daagse periode 147 liter per m² verhard oppervlak. Een dergelijke bui moet in principe binnen het plangebied worden geborgen. Dit betekent dat in nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied per m² verhard oppervlak 75 liter moet worden geborgen (indien het meer dan 1000 m² betreft). Dit komt ongeveer overeen met een ruimtebeslag van circa 7,5 % uitgaande van een peilstijging van 1 meter in de waterbergingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of bij een uitbreiding van de hoeveelheid verharding dient een toetsende berekening te worden gemaakt om te controleren of het watersysteem ter plaatse voldoet. Afhankelijk van de maximaal toegestane peilstijging kan worden berekend hoeveel oppervlaktewater een gebied nodig heeft.

In geval van demping van oppervlaktewater moet volledige compensatie plaatsvinden van de bergingscapaciteit.

Afkoppelen naar open water

In het provinciaal Omgevingsplan (2006) is aangegeven dat slechts 5% van het nieuw verharde oppervlak mag worden aangesloten op de riolering. Dit houdt in dat bij alle nieuwbouw minimaal 95% van het schoon verhard oppervlak (bijvoorbeeld daken) dient te worden afgekoppeld van de riolering. Alle dakoppervlakken kunnen rechtstreeks worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. Voor parkeerplaatsen geldt dat een lozingsvergunning verplicht is en dat aanvullende maatregelen nodig zijn. Bij afwezigheid van oppervlaktewater in de directe omgeving, kan het water op de hogere delen in de bodem worden geïnfiltreerd via bijvoorbeeld infiltratietransportstroken. Wanneer afkoppeling naar bodem of open water niet mogelijk is, dient wel een apart hemelwaterafvoerstelsel te worden aangelegd, welke vooralsnog (met toestemming van het Waterschap) op het gemengde riool afvoert.

Te zijner tijd kan dan bij bijvoorbeeld rioolrenovaties, relatief eenvoudig worden aangesloten op een volledig gescheiden rioolstelsel. De netto toename aan af te koppelen verharding dient gecompenseerd te worden door extra waterberging. Waterberging kan worden gerealiseerd door het graven van extra water, door verlaagde oevers aan te leggen die kunnen meebergen of door de aanleg van een doorlatende verharding zoals aquaflow. In het kader van het op te stellen gemeentelijke waterplan dient een en ander nader te worden uitgewerkt.

Waterkeringen

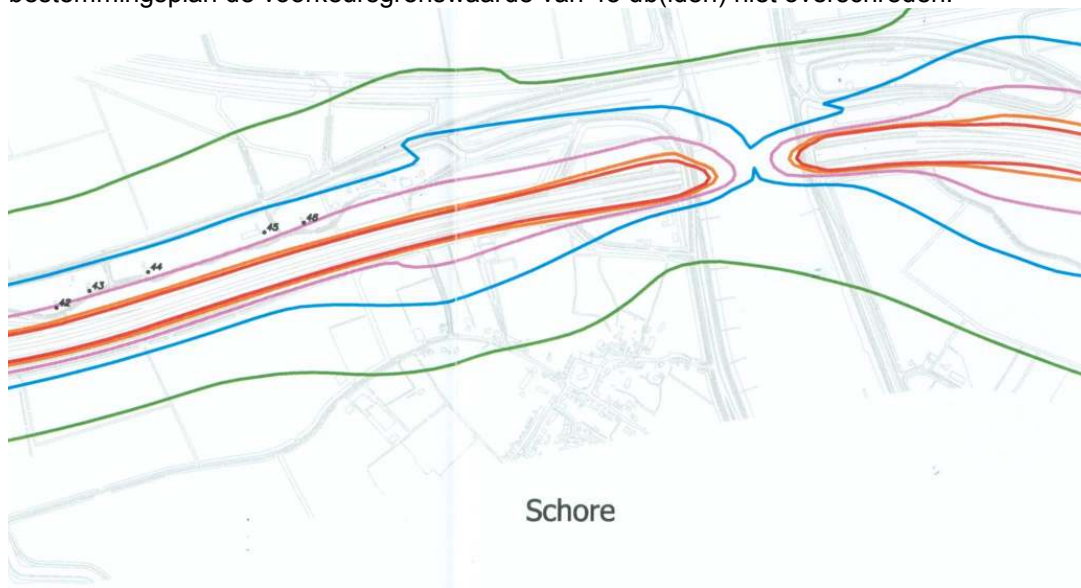
Het Waterschap Zeeuwse Eilanden heeft ingevolge de Waterwet de bevoegdheid om regels te stellen om zijn taak te kunnen uitoefenen. De kern Schore ligt in het beheersgebied waar de 'Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009' van toepassing is.

Ten oosten van het plangebied en aan de westkant van het Kanaal door Zuid-Beveland loopt de Kanaaldijk. Deze dijk was tot eind 2008 in bezit en beheer bij Rijkswaterstaat. Per 1 januari 2009 heeft het Waterschap Zeeuwse Eilanden deze dijk in beheer genomen. Hierdoor beheert het waterschap een gesloten dijkkring (met uitzondering van de sluizen bij Hansweet). De waterkering ligt buiten het plangebied maar ter bescherming van de 'beschermingszone' en 'beschermingszone 50 meter strook' is voor beide zones een dubbelbestemming op de plankaart opgenomen.

4.2 Wegverkeerslawaai

Geluid langs de A58

Door Rijkswaterstaat Zeeland is in december 2007 een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de A58. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van klachten van bewoners langs de weg. Onderstaande afbeelding geeft aan waar de geluidsproductie van de A58 bepaalde grenzen bereikt. Zoals van de afbeelding af te lezen is, wordt binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de voorkeursgrenswaarde van 48 db(Lden) niet overschreden.



Figuur 26 Geluidsproductie A58 (bron: Rijkswaterstaat Zeeland).

Bij afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning, zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden of een onderzoek wegverkeerslawaai verplicht is.

4.3 Externe veiligheid

In het kader van de externe veiligheid is er in april 2011 een vooronderzoek uitgevoerd door bureau IDDS. De uitkomsten van dit rapport zijn hieronder opgenomen. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 2 van de toelichting.

Beleidskader

In het veiligheidsbeleid wordt gewerkt met afstanden of gebieden. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn twee gebieden van belang, te weten:

- PR-gebied: gebied waar plaatsgebonden risiconormen (PR) gelden en getoetst moeten worden.
- Invloedsgebied: gebied waar beoordeling en verantwoording van het groepsrisico (GR) nodig is.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Dit zijn lijnen die punten met eenzelfde risico met elkaar verbinden op een topografische kaart. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten (b.v. woningen) en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (b.v. bepaalde bedrijfsgebouwen). De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} contour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in een keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit vaak ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} contour (PR).

Verantwoordingsplicht

Voor het GR laat de rijksoverheid toepassing en verantwoording van de veiligheidsnorm over aan de lokale en regionale overheid. Het invullen van de verantwoordingsplicht vormt een belangrijk onderdeel bij het opstellen van een bestemmingsplan.

Algemeen geldt dat elke verandering van het groepsrisico een onderbouwing en verantwoording vereist. De verantwoordingsplicht omvat (samengevat) de volgende elementen die beoordeeld moeten worden:

- verandering van het groepsrisico;
- mogelijkheden tot zelfredzaamheid van de personen binnen het invloedsgebied;
- mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een incident of ramp;
- mogelijke alternatieven (voor het ruimtelijk plan);
- mogelijkheden tot risicoreductie.

Op basis van het voorgaande wordt een uitspraak gedaan over de aanvaardbaarheid van het risico dat na alle maatregelen resteert.

Inventarisatie risicobronnen

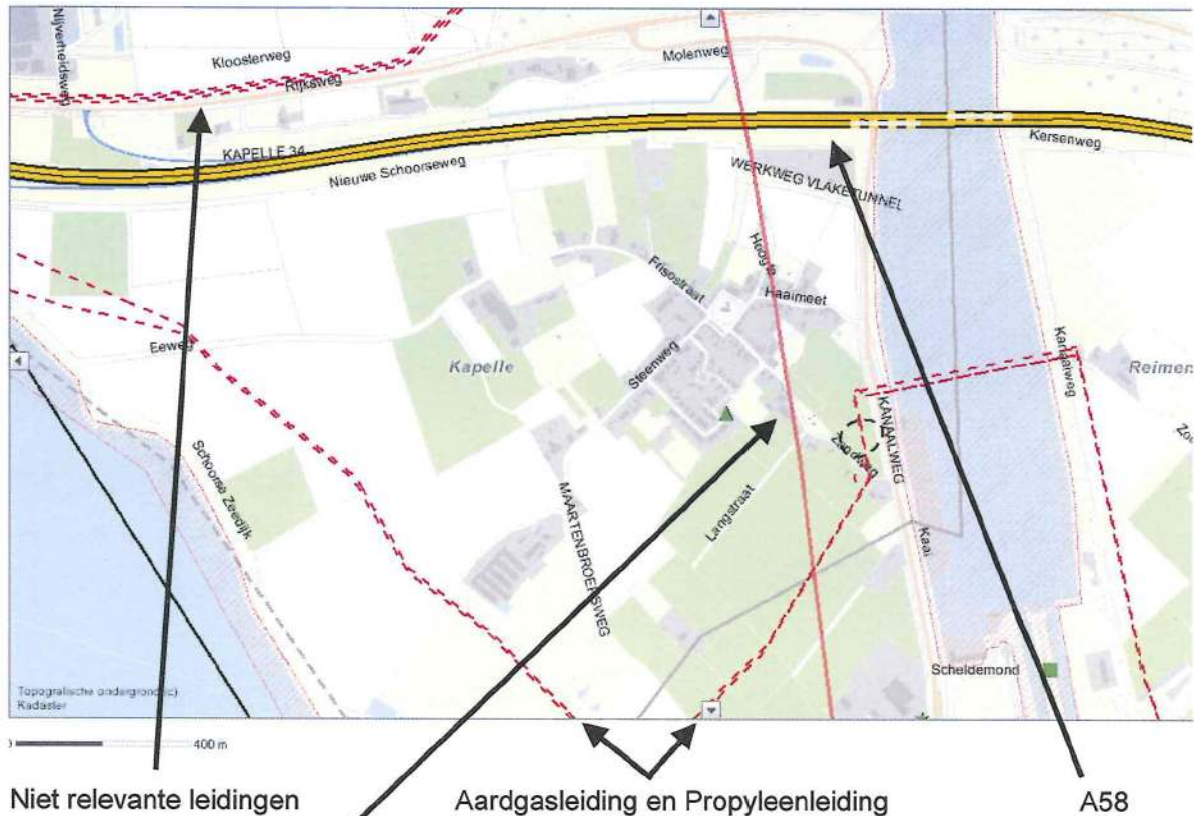
Bij de inventarisatie van de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, is gekeken naar:

1. inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
2. buisleidingen;
3. transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Wat betreft de omvang van het onderzoeksgebied dat is beschouwd, is gelet op de aard van de risicobron. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat binnen het onderzoeksgebied geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd.

Inrichtingen

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen of (opslag)activiteiten plaatsvinden, die in het kader van dit onderzoek relevant zijn. Met betrekking tot de kerncentrale Borssele wordt verwezen naar de informatie die is opgenomen in onderstaand figuur.



Figuur 27 Risicokaart Kom Schore (bron: IDDS)

De rood doorgetrokken lijn is de 20 kilometerzone van de kerncentrale Borssele. In de zone van 10 kilometer tot 20 kilometer is de maatregel bij een kernongeval schuilen. Indien de situatie hiertoe aanleiding geeft kan hiervan worden afgeweken. Betrokkenen krijgen informatie en advies over de radioactieve stoffen waar het om gaat, hoe ze zich verspreiden, hoe erg de straling is en wat eraan te doen is.

Conclusie: externe veiligheid als gevolg van inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden is geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Buisleidingen

Er bevinden zich binnen of in de buurt van het plangebied geen relevante buisleidingen. Ten noordoosten loopt een buisleidingenstraat op dermate grote afstand dat deze niet relevant is. Onder Schore langs en deels ten oosten loopt een buisleidingenstraat die op het dichtstbijzijnde punt op 100 meter van de plangrens ligt, zie figuur 26. De buisleidingen die daar aanwezig zijn transporteren aardgas en propyleen en worden respectievelijk beheerd door de Gasunie en Dow Benelux Holding. In onderstaande tabel staan de relevante kenmerken van de buisleidingen vermeld. Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat het invloedsgebied van beide buisleidingen tot over de plangrens reiken.

Beheerder	Gevaarlijke stof	Diameter	Druk	Pr 10-6	Invloedsgebied	Afstand tot plangrens	Relevant
Gasunie	Gas	20 inch	66,2 bar	0 meter	270 meter	100 meter	Ja
Dow	Propyleen	6 inch	100 bar	75 meter	350 meter*	100 meter	Ja

* schatting op basis van vergelijkbare leidingen

Externe veiligheid als gevolg van transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen kan een belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. Het gaat hier echter

om de mogelijkheid voor 5 extra woningen, oftewel ongeveer 12 personen extra ten aanzien van de vigerende situatie. Dit is zo'n geringe toename in aantal personen dat binnen een groepsrisico berekening niet tot nauwelijks getalsmatig aantoonbaar is.

Wegtransport

Het plangebied is gelegen op een afstand van 250 meter ten zuiden van de A58 en valt daarmee binnen het invloedsgebied van deze transportroute. Op basis daarvan is enkel het groepsrisico van belang.

Vanwege de Vlaketunnel rijdt er geen GF3 (o.a. LPG) over de rijksweg A58. Het vervoer van GF3 stoffen dient gebruik te maken van de N289, die op 525 meter van het plangebied ligt. Hiermee valt het plangebied buiten de het invloedsgebied voor de leidende stofcategorie (voor groepsrisicoberekeningen). Op grond daarvan wordt niet verwacht dat er sprake is van een kwantificeerbare verandering voor het groepsrisico. Een nader onderzoek op dit punt wordt niet nodig geacht.

Conclusie: externe veiligheid als gevolg van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg is geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transport over water

Ten oosten van het plangebied bevindt zich op 80 meter (kade) het Kanaal door Zuid-Beveland waar vervoer van diverse categorieën gevaarlijke stoffen over het water plaatsvindt. Volgens de risicoatlas resulteert dit niet in de risicoafstanden van het PR en is er geen GR. Dit komt overeen met de informatie uit de Risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland.

Vooruit lopend op het basisnet geeft het definitief ontwerp Basisnet Water (15 januari 2008) voor het traject van het Kanaal door Zuid-Beveland aan dat deze vaarweg valt onder de categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Hieruit volgt dat een PR 10^{-6} mogelijk is, maar niet verder dan de oever komt.

Daarnaast is er ter hoogte van Schore een kegelligplaats. Nabij Hansweert, zijn op het Kanaal door Zuid-Beveland kegelligplaatsen aanwezig. Kegelligplaatsen zijn ligplaatsen waar schepen met gevaarlijke stoffen (die een kegel als sein voeren) mogen wachten. Kegelligplaatsen zijn van belang omdat schepen zich aan verplichte vaar- en rusttijden moeten houden. Ze zijn daarmee van essentieel belang voor het functioneren van het netwerk. Het Basisnet Water bevat evenwel geen afstandsnormen rondom kegelligplaatsen die in de besluitvorming in het ruimtelijke spoor in acht moeten worden genomen. Op grond van de CRVGS geldt enkel de algemene norm dat rondom een vervoersas voor gevaarlijke stoffen buiten een afstand van 200 meter geen planologische beperkingen gelden.

Voor het groepsrisico geldt dat er alleen berekeningen nodig zijn indien de bevolkingsdichtheid meer is dan 1500 personen per hectare aan beide zijden van het kanaal of als er meer dan 2250 personen per hectare aanwezig zijn aan een zijde van het kanaal. Hier is bij Schore geen sprake van. Wel moet rekening worden gehouden met een plasbrandaandachtgebied (PBA) van 25 meter. De PBA heeft geen effect op het bestemmingsplan Kom Schore, aangezien de onderlinge afstand tussen de plangrens en het aandachtsgebied voldoende groot is.

Conclusie: het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Railverkeer

Op een afstand van 550 meter van het plangebied ligt een spoorweg, het traject Goes-Bergen op Zoom. Op basis van bestaande onderzoeken blijkt het spoortraject geen PR 10^{-6} te generen en geeft het groepsrisico geen (mogelijk) knelpunt ter hoogte van Schore. Met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor hoeft daarom in dit kader geen rekening te worden gehouden.

Conclusie: het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Vliegverkeer

Het plangebied ligt niet in het beperkingsgebied, luchtverkeer is daarom niet relevant.

Conclusie: het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Eindconclusie

Samenvattend kan op basis van het uitgevoerde vooronderzoek externe veiligheid voor het bestemmingsplan Kom Schore in de gemeente Kapelle het volgende worden geconcludeerd:

- Het plaatsgebonden risico vormt in geen van de beoordeelde gevallen een belemmering voor de planontwikkeling;
- Het groepsrisico moet formeel gezien verantwoord worden, aangezien het plan een toename van de personendichtheid mogelijk maakt die is gelegen binnen de invloedsgebieden van de buisleidingstraat (zuid) en het kanaal door Zuid-Beveland;
- Vanwege de minimale toename van de personendichtheid (ongeveer 12 personen meer) zal de verantwoording van het groepsrisico gebeuren door het nemen van maatregelen in de sfeer van zelfredzaamheid en hulpverlening, die in overleg met de plaatselijke brandweer zijn vast te stellen. Een nader (kwantitatief) onderzoek op dit punt wordt niet zinvol geacht.

Uit het voorgaande volgt dat de vijf mogelijke ontwikkellocaties wat betreft het aspect externe veiligheid geschikt zijn voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Er is geen specifieke locatie die de voorkeur geniet.

4.4 Overige milieuaspecten

Voor overige milieuaspecten als luchtkwaliteit, ecologie en archeologie, dient bij afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning beoordeeld te worden of onderzoek noodzakelijk is.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Bestemmingsmethodiek

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008)

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan Kom Schore dient hieraan te voldoen. Dat betekent dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het wettelijk kader vormt voor het bestemmingsplan.

Vanaf 1 juli 2009 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2008 (SVBP2008), die is verankerd in het Bro. Deze standaard is opgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). De standaard bouwt voort op de Digitale Leest. Vooruitlopend op de verplichte toepassing wordt de SVBP2008 toegepast in de planregels en plankaart.

Opzet plankaart

Algemeen

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar is. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur de bestemmingsregeling zo veel mogelijk op de plankaart te visualiseren en de planregels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart digitaal wordt opgebouwd. Daarbij is gebruik gemaakt van een combinatie van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) en de digitale kadastrale ondergrond.

Bestemmingen

Op de plankaart wordt per perceel aangegeven welke bestemming geldt en waar bebouwing is toegestaan. In bepaalde gevallen vloeit dit reeds direct uit de bestemming voort. Zo mogen op de gronden met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer" in het algemeen geen gebouwen worden opgericht. In andere gevallen geeft een oppervlaktemaat in de planregels de mate aan waarin mag worden gebouwd.

De analoge plankaart bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Aanduidingen

Binnen een bestemming wordt een specifiek gebruik aangegeven met een functie-aanduiding. Verder worden aanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogte-maat (maatvoeringsaanduiding: goothoogte en / of bouwhoogte), en het toegestane woningtype (bouwaanduiding).

Bij het toekennen van de aanduidingen is gebruik gemaakt van de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2008.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2008 is de opbouw van de planregels als volgt:

- inleidende regels (Hoofdstuk I);
- bestemmingsregels (Hoofdstuk II);
- algemene regels (Hoofdstuk III);
- overgangs- en slotregels (Hoofdstuk IV).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk II, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunningen;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Onderscheid bouwen en gebruik

In het kader van SVBP2008 wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt in bouwen en gebruik. Dat heeft onder andere als gevolg dat de ontheffingsregels worden gesplitst in ontheffingen voor bouwen en ontheffingen voor gebruik. In beginsel zou dat betekenen dat voor een nieuw gebouw zowel een ontheffing voor het bouwen, als een ontheffing voor het gebruik nodig zijn. Om onnodige extra regels te voorkomen, wordt in het bestemmingsplan ervan uitgegaan, dat een ontheffing voor bouwen tevens een ontheffing voor het daarmee samenhangende gebruik inhoudt.

Regels per bestemming

Op grond van jurisprudentie en de digitale toegankelijkheid gaat de SVBP-methodiek ervan uit dat bestemmingsregels voor zover mogelijk per bestemmingsartikel worden geregeld. Uitzondering op deze regel is alleen een aantal algemene regels, waarin ook een aantal algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, die niet gekoppeld zijn aan een bestemming. Dat heeft als gevolg dat identieke regels moeten worden opgenomen bij alle relevante bestemmingsartikelen.

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c Wro, het stellen van nadere eisen ex artikel 3.6 lid 1 onder d Wro op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 onder a Wro. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingsen. Het is niet mogelijk een ontheffing te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen.

Een specifieke gebruiksregel (nadere eis) mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een specifieke gebruiksregel wordt gesteld. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde met betrekking tot afschermend groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit ook niet als specifieke gebruiksregel kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

5.2 Beschrijven bestemmingen

Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardregels uit de SVBP2008. In dit artikel worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het "normale" spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen en op welke wijze moet worden gemeten. Bij de inhoud van bouwwerken is toegevoegd dat ondergrondse bouwwerken bij het berekenen van de inhoud worden meegerekend.

5.2.1 Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Voor het agrarisch bedrijf in het plangebied is een agrarische bestemming opgenomen.

Artikel 4 Bedrijf

De bedrijven die in het plangebied voorkomen, zijn bestemd tot Bedrijf. Binnen de bestemming zijn bedrijven / inrichtingen toegestaan met maximaal milieucategorie 2. Ontheffing mag worden verleend, voor de vestiging of uitoefening van een bedrijf, dat hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 1 en 2, niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een hogere categorie voorkomen, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën. Het is mogelijk, dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder / overlast acceptabel is, dan wel het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingcomponenten. Hetzelfde geldt voor bedrijven die weliswaar hoger zijn ingeschaald, maar gelet op de concrete bedrijfssituatie, vergelijkbaar zijn met categorie 1- en 2-bedrijven. De vestiging van zelfstandige niet-bedrijfsgebonden kantoren is uitgesloten. Detailhandel is slechts toegestaan als het een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. Vestiging van Bevi- en Wgh-inrichtingen is niet toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken.

Per bedrijfsperceel is de (on)mogelijkheid van uitbreiding van bedrijfsgebouwen beoordeeld en op de kaart aangegeven. Voor het gehele bebouwingsvlak is de hoogte aangegeven.

In de specifieke gebruiksregels is het opslaan van goederen buiten de op onbebouwde gronden binnen 3 meter van de perceelsgrens niet toegestaan.

Artikel 5 Bedrijf - Gemaal

Het binnen het plangebied aanwezige rioolgemaal heeft deze bestemming gekregen.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning - Speeltuin

De speeltuin is als zodanig bestemd.

Artikel 7 Gemengd

De bestemming Gemengd is opgenomen voor een enkel gebouw dat wordt gebruikt voor de functies detailhandel, dienstverlening en wonen.

Artikel 8 Groen

De gronden met deze bestemming betreffen gebieden met (openbare) groenvoorzieningen die binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen de bestemming is de bouw van straatmeubilair toegestaan.

Artikel 9 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen maatschappelijke functies. Ondanks de uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen is een globale niet-gespecificeerde bestemmingsregeling opgenomen.

Artikel 10 Recreatie

Het betreft hier een voormalig volkstuintencomplex.

Artikel 11 Tuin

Op de plankaart zijn tuinen tussen de woning en de weg opgenomen met de bestemming Tuin. In de bestemming Tuin is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbouwen van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Artikel 12 Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor de wegen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersroutes en bermten, maar ook nagenoeg alle (kleinschalige) groenstroken. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig zou zijn. Voor aanpassing van de bestemming wordt verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 13 Wonen

Alle woningen zijn als zodanig bestemd. Onder de woonfunctie wordt tevens de uitoefening van een vrij beroep aan huis verstaan, overeenkomstig jurisprudentie. Via ontheffing kunnen onder de daarin opgenomen voorwaarden ook andere kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan. De woonfunctie van de woning en het woongebied mag evenwel niet worden aangetast. In de bestemming Wonen zijn de in het verleden gebruikte bestemmingen Woondoeleinden en Erf gecombineerd, zodat in één artikel alle samenhangende bepalingen voor het bebouwbare deel van het woonperceel zijn opgenomen.

Door middel van het bouwvlak voor het hoofdgebouw, het erf buiten het bouwvlak en de bestemming Tuin is de indeling van het woonperceel op de kaart tot uitdrukking gebracht zodat eenieder direct kan zien waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (bouwvlak hoofdgebouw), uitsluitend bijgebouwen (Wonen, buiten bouwvlak) of geen gebouwen (Tuin) zijn toegestaan.

Aangezien in het artikel diverse maatbepalingen zijn opgenomen die een arbitrair en / of algemeen karakter hebben en het wenselijk is om op incidentele situaties zorgvuldig te kunnen inspelen door afwijkingen toe te staan, zijn diverse ontheffingen en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin zijn specifieke randvoorwaarden opgenomen als kader voor de toepassing van de ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 14 en 15 Waarde – Archeologie-1 resp. Archeologie-2.

De hiervoor aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 16 en 17 Waterstaat – Waterkering-beschermingszone resp. beschermingszone, 50 m strook.

De hiervoor aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

5.2.2 Hoofdstuk III: Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

Artikel 18 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen.

Artikel 19 Algemene bouwregels

Met de regels over bestaande maten wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk II - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Het is ook onjuist ervan uit te gaan, dat hiervoor separate bouwvoorschriften nodig zijn. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouwaanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast. Daar waar daadwerkelijk andere situaties worden nagestreefd, is dit door andere bestemmingen of bouwbepalingen vastgelegd. Dit komt overigens in dit bestemmingsplan niet voor. In de bepaling is nadrukkelijk vastgelegd dat op de bedoelde bestaande afwijkingen het overgangsrecht niet van toepassing is. Onder de oppervlaktematen valt ook het bebouwingspercentage.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

Op basis van dit artikel mogen burgemeester en wethouder een wijzigingsbevoegdheid toepassen ten behoeve van ontwikkelingen. In dit artikel is vastgesteld onder welke voorwaarden dit mag gebeuren.

Daarnaast is de gebiedsaanduiding “veiligheidszone – leiding” in dit artikel opgenomen. Over deze zone is bepaald dat er geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan binnen de aanduiding.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

In lid één is een algemene flexibiliteitsregels opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Overigens geldt ook hier dat deze regels als algemene regel gelden voor alle bestemmingen. Daar waar in de bestemmingsregels een specifieke regeling is getroffen voor het vergroten van bestemmingsvlakken, bouwvlakken, kan geen gebruik worden gemaakt van deze algemene regel. In het tweede lid is een wijzigingsbevoegdheid waarmee burgemeester en wethouders bestemmingen kunnen wijzigen naar Verkeer, Groen en / of Water. Daarnaast kan is voor wijziging van de bestemming ter plaatse van de openbare ruimte en voor archeologie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 22 Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.3 Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

In lid 1 en 2 van dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. Lid 1 onder a geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om desondanks ontheffing te verlenen voor het strijdige gebruik of bouwwerk, mits de afwijking niet meer dan 10% bedraagt.

Artikel 24 Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt als genoemd in dit artikel aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf zullen de uitkomsten worden weergegeven van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Ook de inspraakreacties worden hierin verwoord. Indien zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, zal dit ook een plek krijgen in deze paragraaf.

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Kom Schore heeft van 13 januari 2011 t/m 23 februari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast is er een informatieavond gehouden op 9 februari 2011.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan naar de gebruikelijke instanties gestuurd. Binnen de inzage termijn hebben acht instanties een overlegreactie ingediend.

1. Tennet (mail), 13 januari 2011.
2. KPN, 19 januari 2011
3. Provincie Zeeland, 18 februari 2011;
4. Waterschap Scheldestromen, 14 februari 2011;
5. Veiligheidsregio, 24 februari 2011;
6. Secz, mail 28 januari 2011;
7. Ministerie EZ, 3 februari 2011
8. VROM inspectie, 2 maart 2011;

Hieronder worden de reacties kort samengevat en beantwoord. Ook wordt aangegeven in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ad.1 Tennet

Tennet constateert dat de belemmerde strook van hun 380 kV hoogspanningslijn Kreekkraak-Borsele, buiten bestemmingsplangebied valt, derhalve geen op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente: ter kennisgeving aangenomen.

Actie: vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Ad.2. KPN

Zij constateert dat het plan mogelijk consequenties kan hebben voor de infrastructuur van KPN. Er loopt in de nabijheid van het Nieuwekerkplein namelijk een belangrijk kabeltracé richting kabelverdeelsstation (zie tekening).

Reactie gemeente: kabeltracés liggen, zoals gebruikelijk, in de verkeersbestemming. Ten opzichte van het vigerende plan worden daarin geen wijzigingen voorzien.

Actie: de regels van het bestemmingsplan zijn aangepast zodat duidelijk is dat nutsleidingen binnen de bestemming Verkeer (artikel 12) toegestaan zijn.

Ad.3. Provincie Zeeland

1. Bufferzones: de provincie attendeert erop dat zij constateert dat de wijzigingsbevoegdheden voor de bouw van woningen op geringe afstand van agrarische woningen en boomgaarden wordt toegelaten. De voorgeschreven afstanden daarvoor bedragen respectievelijk 100 en 50

meter. Zij adviseert daarvoor aanvullende voorwaarden voor op te nemen in de wijzigingsbevoegdheden.

Reactie gemeente: Voor wijzigingsbevoegdheid 1 is rekening gehouden met de afstand tot het agrarische perceel (overigens gewoon grasland), maar de afstand tot het voormalige boerenbedrijf is inderdaad minder dan 100 meter. Het boerenbedrijf functioneert echter niet meer en is vorig jaar verkocht aan een niet agrariër en heeft daarmee een woonbestemming gekregen. De voorgeschreven afstanden zijn dan ook niet meer van toepassing op onderhavige locatie.

Bij wijzigingsbevoegdheid 2 (Steenweg) zijn beide afstanden kleiner dan de voorgeschreven 100 en 50 meter. Dit omdat vanuit een goede ruimtelijke ordening de betreffende omzetting van de bestemming bedrijf wenselijk is omdat hiermee beter wordt aangesloten op de bestaande lintbebouwing aan weerszijden van het perceel. Die bestaande woonbebouwing heeft ook nimmer aanleiding gegeven tot klachten, waardoor het aannemelijk is dat woonbebouwing op onderhavig perceel geen onevenredige beperkingen zal opleveren voor het agrarisch bedrijf aan de overzijde van het perceel.

Actie: de toelichting (paragraaf 3.5.3 onder punt 1 en 2) is op dit punt aangevuld met bovenstaande belangenafweging. Op de plankaart is de bestemming van het betreffende agrarische perceel gewijzigd in het huidige gebruik wonen met tuin.

2. Archeologie: de regels en de plankaart corresponderen niet met de omschrijving op pagina 26 en 27 van de toelichting.

Reactie gemeente: akkoord.

Actie: in de plankaart zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen: Archeologie 1 (voor het AMK terrein met hoge archeologische waarde) en Archeologie 2 voor de rest van het plangebied dat een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. De regels zijn hierop aangepast waarbij de volgende ontheffingsmaten zijn opgenomen: 30 m² voor Archeologie 1 en 100 m² voor Archeologie 2.

Ad4. Waterschap

1. Waterparagraaf: het op blz. 36 toelichting genoemde watertoets bespreking heeft volgens Waterschap niet plaatsgevonden.

Reactie gemeente: het vooroverleg heeft per abuis niet plaatsgevonden. Inmiddels heeft er alsnog telefonisch contact met het waterschap plaatsgevonden.

Actie: de waterparagraaf in de toelichting (hoofdstuk 4, kopje 'algemeen') is op dit punt aangepast zodat niet meer onterecht wordt gesproken over vooroverleg met het waterschap.

2. Afkoppelen naar open water: het Waterschap wijst erop dat het Omgevingsplan voorschrijft dat slechts 5% van het nieuwe verharde oppervlak mag worden aangesloten op de riolering in plaats van de genoemde 60%. Zij dringt aan om dat aan te passen.

Reactie gemeente: akkoord.

Actie: de waterparagraaf in de toelichting (hoofdstuk 4, kopje 'afkoppelen naar open water') is aangepast aan de juiste percentages van 5% en 95%.

3. Waterkeringen: het Waterschap attendeert erop dat de terminologie niet klopt met de termen die staan genoemd in de Waterwet en de Keur. Zij vraagt dat aan te passen.

Reactie gemeente: akkoord.

Actie: de waterparagraaf in de toelichting (hoofdstuk 4, kopje 'waterkeringen') is op dit punt aangepast zodat de juiste terminologie wordt gebruikt.

4. Keur: het Waterschap verzoekt de toelichting aan te passen met de tekst dat de kern Schore in het beheersgebied 'Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009' ligt.

Reactie gemeente: akkoord.

Actie: de waterparagraaf in de toelichting (hoofdstuk 4, kopje 'waterkeringen') bevat nu een verwijzing naar de 'Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009'.

Ad.5. Veiligheidsregio.

De veiligheidsregio geeft aan dat in de toelichting op het bestemmingsplan een nadere beschouwing ontbreekt van de risico's in Schore. Zij adviseert die nader te beschouwen en op te nemen in de toelichting. Zij geeft in haar brief aan welke risico bronnen er rond Schore aanwezig zijn.

Reactie gemeente: om de situatie met betrekking tot de externe veiligheid beter inzichtelijk te maken in voorliggend bestemmingsplan, is er 7 april door het bureau IDDS een vooronderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied uitgevoerd. Eindconclusie van dit rapport is dat externe veiligheid de eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied niet in de weg staan en dat nader (kwantitatief) onderzoek op dit punt niet zinvol wordt geacht.

Actie: het rapport van bureau IDDS is integraal in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen in paragraaf 4.3 (externe veiligheid).

Ad. 6 Scez

De reactie van de Scez is ook opgenomen onder de beantwoording van de reactie van de Provincie (zie punt 2 van vooroverlegreactie 3).

Actie: zie vooroverlegreactie 3 onder punt 2 Archeologie.

Ad.7 Ministerie EZ.

In de mail wordt aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben.

Reactie gemeente: ter kennisgeving aangenomen.

Actie: vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Ad. 8. VROM inspectie

De inspectie wijst erop, evenals de Veiligheidsregio, dat het hoofdstukje Externe veiligheid niet compleet is. Zij verzoekt dat aan te vullen.

Reactie gemeente: akkoord, zie beantwoording vooroverlegreactie 5.

Actie: zie vooroverlegreactie 5.

Inspraak

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Kom Schore heeft één persoon gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Deze reactie is op 22 februari 2011 bij de gemeente binnen gekomen. Hieronder wordt deze inspraakreactie samengevat en beantwoord en wordt aangegeven in hoeverre de reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie

Inspreker constateert dat de percelen sectie M, nummers 223 en 2179, gelegen aan de Frisostraat, geen deel uitmaken van het bestemmingsplan, maar wel gedeeltelijk zijn gelegen binnen de bebouwingscontour van de provincie. Gelet op dat laatste en het feit dat het betref-

fende gedeelte ook aansluit op de bestaande bebouwing, vraagt zij dat gedeelte te bestemmen voor woningbouw.

Reactie gemeente: het betreffende perceelsgedeelte maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied dat in het voorjaar van 2010 inwerking is getreden. Een gelijk verzoek om een bouwmogelijkheid toe te staan bij een woning aan de Frisoweg is daarbij afgewezen omdat beleidsmatig door de Provincie is uitgesproken en vastgelegd in het Omgevingsplan dat geen extra burgerwoning in het buitengebied wordt toegestaan.

De verschillende inbreidingslocaties, zoals ook het onbebouwde perceel tegenover de monumentale boerderij Frisostraat 13 zijn beoordeeld (zie bijlage I onder het kopje Potentiële locaties). Door de gemeenteraad is de voorkeur uitgesproken om de beperkte bebouwingbehoefte te concentreren op de locatie aan de Boomweidelaan en enkele herontwikkelingslocaties c.q. her te bestemmen locaties.. Met dit raadsbesluit zijn de andere onderzochte inbreidingslocaties komen te vervallen, waaronder die aan de Frisostraat.

Afgezien daarvan valt nog op te merken dat het betreffende perceelsgedeelte deel uitmaakt van een boomgaard, waardoor de vrije spuitzone van 50 meter niet gehaald wordt.

Actie: inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan Kom Schore vanaf 26 mei 2011 tot en met 6 juli 2011 hebben drie personen / instanties gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Zienswijze 1: binnengekomen bij gemeente 30 juni 2011)

De indiener heeft 28 juni 2011 een gesprek gehad waarin de indiener aangeeft de strook grond aansluitend aan zijn woning aan de Steenweg 9 op termijn te willen bebouwen met een woning. Deze ontwikkeling komt niet op korte termijn, maar wel binnen de bestemmingsplan looptijd van 10 jaar. De indiener heeft aangegeven akkoord te gaan met een wijzigingsbevoegdheid op het perceel in kwestie.

Reactie zienswijze 1:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op het perceel in kwestie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de bijbehorende wijzigingsregels.

Zienswijze 2: (binnengekomen bij gemeente 6 juli 2011)

De indiener geeft aan zijn woning en bedrijf (Nieuwe Kerkplein 31) te koop te hebben staan en in het bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden. Op het perceel van de indiener is een wijzigingsbevoegdheid tot woningbouw opgenomen. Naast de ontwikkeling voor woningbouw wil de indiener ook een mogelijkheid tot ontwikkeling van kleinschalige winkelvevoorziening (detailhandel) in eerste levensbehoeften.

Reactie zienswijze 2:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn momenteel geen vergelijkbare functies in Schore en een kleinschalige winkelvevoorziening leidt tot verbetering van de leefbaarheid van Schore. De wijzigingsbevoegdheid die al op perceel van de indiener aangebracht was blijft van toepassing, maar wordt aangevuld met een aanduiding voor detailhandel. De aanpassing wordt op de plankaart en in de regels verwerkt.

Zienswijze 3: (binnengekomen bij gemeente 28 juni 2011 met aanvulling op 5 juli 2011)

De kavel op de Eemweg 6 van de indiener valt buiten het plangebied. De indiener is het er niet mee eens dat zijn kavel niet bij de kom wordt getrokken en wil dat zijn woning als bouwblok wordt aangewezen.

Reactie zienswijze 3:

Het verzoek om de kavel op te nemen in het bestemmingsplan wordt niet verhoord. De kavel valt buiten het plangebied en de gemeenteraad ziet geen aanleiding om een grenscorrectie toe te passen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Een exploitatieplan is dan ook niet vereist. Indien besloten wordt een wijzigingsbevoegdheid toe te passen binnen één van de Wro-zones, zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de gemeente en ontwikkelende partij.

BIJLAGE 1: Studie uitbreidingslocaties bestemmingsplan Kom Schore (maart 2010)

BIJLAGE 2. Rapport betreffende vooronderzoek externe veiligheid Schore Gemeente Kapelle (april 2011)