

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan “Borsels Buiten, gedeelte Stationsstraat / Wildemanshoekseweg, 2015” in de gemeente Borsele.

Inhoud

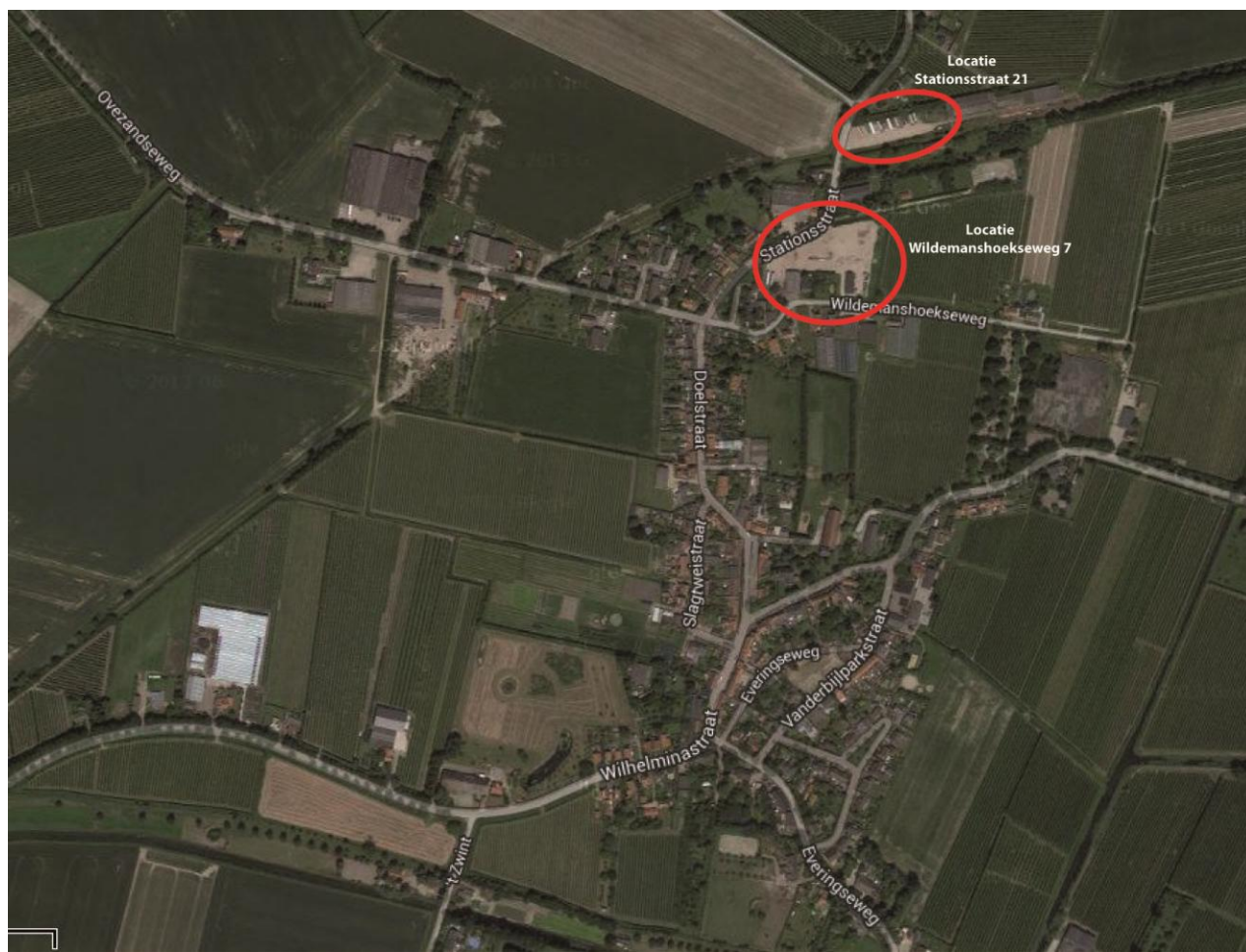
1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	6
1.3	Opzet	6
2.	BELEIDSKADERS	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	(Boven)gemeentelijk beleid	11
2.4	Conclusie	15
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	16
3.1	Ruimtelijke opbouw van Oudelande	16
3.2.	Verkeerstructuur Oudelande	18
3.3.	Huidige situatie plangebied	19
4.	BEOOGDE SITUATIE	20
4.1	Huidige en toekomstige situatie	20
5.	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
5.1	Bodem	21
5.2	Archeologie	22
5.3	Cultuurhistorie	25
5.4	Water	26
5.5	Flora en fauna	29
5.6	Bedrijven en milieuzonering	32
5.7	Geluidhinder	32
5.8	Luchtkwaliteit	35
5.9	Externe veiligheid	36
5.10	Overige belemmeringen	38
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	39
6.1	Planvorm	39
6.2	Toelichting op de bestemmingen	39
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	43
8.1	Maatschappelijke toetsing	43
8.2	Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	43

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING:

1. vooroverlegreactie provincie Zeeland
2. vooroverlegreactie waterschap Scheldestromen

BIJLAGENBOEK:

1. Verkennend bodemonderzoek, SMA Milieu en Ruimte, 15 mei 2012
2. Archeologisch onderzoek, SOB Research, mei 2012
3. Archeologisch advies, Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ), 16 mei 2012
4. Quick scan flora en fauna, Bureau Woets' Insecten, 26 maart 2012
5. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 24 mei 2013
6. Onderzoek bepaling van binnenniveau t.g.v. indirecte hinder Traveo te Oudelande, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 19 november 2013
7. Onderzoek luchtkwaliteit, Peutz, 26 april 2012



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de huidige locaties van het transportbedrijf Traveo in Oudelande te voorzien van een meer passende bestemming. Tegelijkertijd wordt de huidige verouderde (hoofd)locatie getransformeerd waarbij aandacht is voor beheer van de ruimte, het realiseren van de landschappelijke inpassing en het veilig afwikkelen van de verkeerstromen. Het transportbedrijf heeft van oudsher drie locaties in en rondom het dorp Oudelande in gebruik. Het betreft de locaties Wildemanshoekseweg 7/Stationsstraat (hoofdlocatie), Stationsstraat 21 en Ovezandseweg 3b en 3c.

Er bestaat een lange relatie tussen het transportbedrijf en het dorp Oudelande. Reeds in 1924 startten de voorouders van de huidige eigenaar een transportbedrijf en vanaf 1966 voert het transportbedrijf officieel de naam Traveo. Het transportbedrijf is een bestaand en goedlopend bedrijf in onder andere het vervoer van lokale agrarische producten en biedt werkgelegenheid voor de bewoners van Oudelande en de gemeente Borsele. Daarnaast is de internationale vervoersmarkt een steeds belangrijkere component van het bedrijf geworden.

Het transportbedrijf heeft haar hoofdlocatie aan de Wildemanshoekseweg 7/Stationsstraat, maar gebruikt ook twee andere locaties in Oudelande voor haar bedrijfsactiviteiten. Het betreft de locatie Stationsstraat 21, welke gebruikt wordt voor de stalling van vrachtwagens en opleggers en de locatie Ovezandseweg 3b en 3c, waar koelcellen aanwezig zijn alsmede de bedrijfswoning.

Momenteel vallen de drie locaties binnen het bestemmingsplan Borsels Buiten. De vigerende bestemmingen op de locaties Wildemanshoekseweg 7/Stationsstraat en Stationsstraat 21 maken het bestemmingsplanmatig niet mogelijk om er een transportbedrijf uit te oefenen. Aangezien het bedrijf echter al van oudsher actief is op genoemde locaties en er met name ten aanzien van de verouderde hoofdlocatie nadere afspraken gemaakt en maatregelen getroffen moesten worden om de kwaliteit van het bedrijventerrein in relatie tot de kwaliteit van de leefomgeving meer te borgen heeft de gemeente Borsele met het transportbedrijf een overeenkomst afgesloten, afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing van het terrein en voorliggend bestemmingsplan opgesteld om tot een meer passende bestemming te komen.

Locatie Ovezandseweg 3b en 3c

Voor de locatie Ovezandseweg 3b en 3c is de vigerende bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijk waarden" met de aanduiding 'bijzonder agrarisch bedrijf'. Dit is een aan het agrarisch buitengebied gelieerd bedrijf, nader te onderscheiden in:

- a. agrarisch hulp- en nevenbedrijf:
een niet-industrieel bedrijf gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan, bewerken en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
- b. agrarisch loonbedrijf:
een niet-industrieel bedrijf dat met behulp van verplaatsbare landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, uitsluitend of overwegend diensten verleent aan agrarische bedrijven ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

De activiteiten die het transportbedrijf op de locatie Ovezandseweg 3b en 3c verricht passen binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie is daarom niet noodzakelijk.

Locatie Wildemanshoekseweg 7/Stationsstraat en Stationsstraat 21

Het transportbedrijf is in de loop der jaren steeds groter gegroeid op de voornoemde locaties. Om het transportbedrijf van een meer passende bestemming te voorzien was het in eerste instantie de bedoeling om een koppeling te maken met het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013". Van oudsher ligt het bedrijf immers gedeeltelijk in en direct tegen de kern aan. Om echter tot een goede en adequate afweging te komen voor wat betreft de kwaliteit van de leefomgeving en de daaruit voortvloeiende maatwerkvoorschriften is besloten om een separate planologische procedure te voeren. Daarnaast waren nog niet alle onderzoeken afgerond.

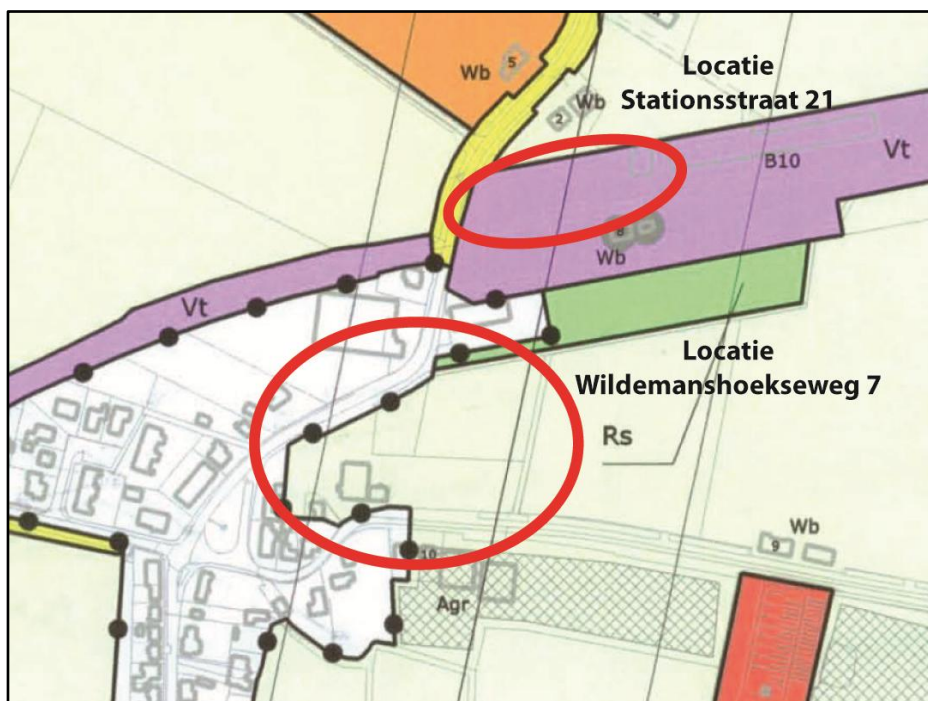
1.2 Vigerend bestemmingsplan

De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van de beide locaties zijn vastgelegd in bestemmingsplan "Borsels Buiten", vastgesteld op 26 juni 2007 en goedgekeurd op 5 februari 2008.

De locatie Wildemanshoekseweg 7/Stationsstraat heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijk waarden" zonder een bouwvlak en bouwmogelijkheden.

De locatie Stationsstraat 21 heeft de bestemming "Verkeersdoeleinden (toeristische spoorweg)".

Het uitoefenen van een transportbedrijf op beide locaties voldoet niet aan de planregels van het vigerend bestemmingsplan. Door het wijzigen van de vigerende bestemmingen wordt het mogelijk de uitoefening van het transportbedrijf van een meer passende bestemming te voorzien.



1.3 Opzet

Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opzet. In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 3 is een inventarisatie en

analyse van het plangebied en omgeving opgenomen. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de huidige en beoogde situatie. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2. BELEIDSKADERS

Het gewenste functionele en ruimtelijke toekomstbeeld dat voor het transportbedrijf wordt opgesteld en in het voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In het hierna volgende wordt kort ingegaan op het in casu relevante beleidskader op rijks-, provinciaal en (boven-) gemeentelijk niveau.

2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet (SVIR). De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oudelande ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant;
- Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III en het buisleidingennetwerk;
- het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Nationale landschappen

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig "Nationale landschappen". Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. De gemeente Borsele ligt bijna geheel in het "Nationaal landschap Zuidwest - Zeeland" (deelgebied "de Zak van Zuid – Beveland").

Ooit waren de nationale landschappen aangemerkt als nationaal belang. In de SVIR laat het Rijk het beleid ten aanzien van nationale landschappen op het land over aan de provincies om zo ruimte te geven voor regionaal maatwerk. De nationale landschappen zijn daarom niet meer aangemerkt als nationaal belang in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen ecologische hoofdstructuur (EHS), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Toetsing

Door de algemene lijn en het abstractieniveau van het rijksbeleid in relatie tot de kleine schaal van voorliggend bestemmingsplan is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waaraan voorliggend plan getoetst wordt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening ruimte provincie Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Verordening ruimte provincie Zeeland.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling komen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten te liggen en beperkt de provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Kerntaken voor de provincie en daarmee van provinciaal belang zijn:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemming van de woningvoorraad op de woonwensen van huidige en toekomstige inwoners in samenhang met een veranderende samenstelling en omvang van de bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen:

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

Kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De Provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan betreft een reeds lang bestaand transportbedrijf. Reeds in 1924 startten de voorouders van de huidige eigenaar een transportbedrijf en vanaf 1966 voert het transportbedrijf de naam Traveo. Het transportbedrijf is een bestaand en goedlopend bedrijf in onder andere het vervoer van lokale agrarische producten, dat werkgelegenheid biedt voor de bewoners van Oudelande en de gemeente Borsele. Het bedrijf voorziet reeds geruime tijd in een regionale en internationale behoefte (eigenlijk heeft het zijn behoefte al bewezen).

De locaties van het bedrijf liggen beide volgens de provinciale "begrenzings bebouwd gebied" binnen het bestaande bebouwd gebied van Oudelande.

Daarnaast liggen de locaties aan de hoofdverkeersstructuur van het dorp. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de duurzaamheidsladder.

De ontwikkelingen rondom het transportbedrijf in Oudelande sluiten aan bij de door de provincie gewenste kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen. Er is sprake van een herstructurering en transformatie van een verouderd terrein, waarbij de landschappelijke inpassing door middel van afspraken over het inrichtings- en beplantingsplan in de anterieure overeenkomst is geborgd.

2.3 (Boven)gemeentelijk beleid

Thematische regiovisie de Bevelanden (2005)

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensd gebied. De vijf gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal functioneren ook steeds meer als regio en willen invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. Met name op het vlak van economie en ruimtegebruik is het van belang om als regio sterker te staan en knelpunten en vraagstukken op regionaal niveau aan te pakken.

Ten aanzien van het thema werken wordt door de regio ingezet op een meersporenbeleid, waarbij wordt voortgebouwd op de bestaande economische structuur, de sterke punten van de regio en de specifieke potenties van deelgebieden. Om dit beleid richting uitvoering te brengen, wordt ingezet op een aantal (vervolg)acties met betrekking tot:

1. de economie van het landelijk gebied;
2. aquacultuur;
3. de stedelijke economie;
4. recreatie en toerisme;
5. de bedrijventerreinenstrategie.

Op het gebied van werken staan de volgende beleidsuitgangspunten in de regiovisie:

- Onderzoek naar de kansrijkheid van het in de markt zetten van de Bevelanden als regionaal agribusinesscomplex en het uitbouwen van een agribusinesssterrein tot agribusinesspark en agrologistiek centrum;
- Onderzoek naar de mogelijkheden van uitbreiding van het glastuinbouw areaal aansluitend aan het bestaande complex in de Willem Annapolder;
- Actief oppakken van het perspectief aquacultuur. Uitbouw van het aqua businesscomplex Yerseke en onderzoek naar mogelijkheden voor aqua cultures (zoutwaterlandbouw, viskweek, kweek algen en wieren) in de zones langs de Westerschelde, de Oosterschelde en het Veerse Meer;
- Onderzoek naar de mogelijkheden voor een verdere uitbouw van de transport- en distributiesector in de regio;

Structuurvisie Borsele 2015-2020

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2015-2020 vastgesteld. De structuurvisie geeft een beeld van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, met als achterliggend doel behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente, zowel om te wonen, te werken als te recreëren. De structuurvisie dient niet alleen als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente maar ook als inspiratiebron voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen en kansen. Het gaat er om de bestaande en toekomstige kwaliteiten van de gemeente in duurzaam evenwicht met elkaar te behouden en te versterken.

Op de verbeelding van de Structuurvisie zijn de locaties van het transportbedrijf als "bedrijventerrein" aangeduid.

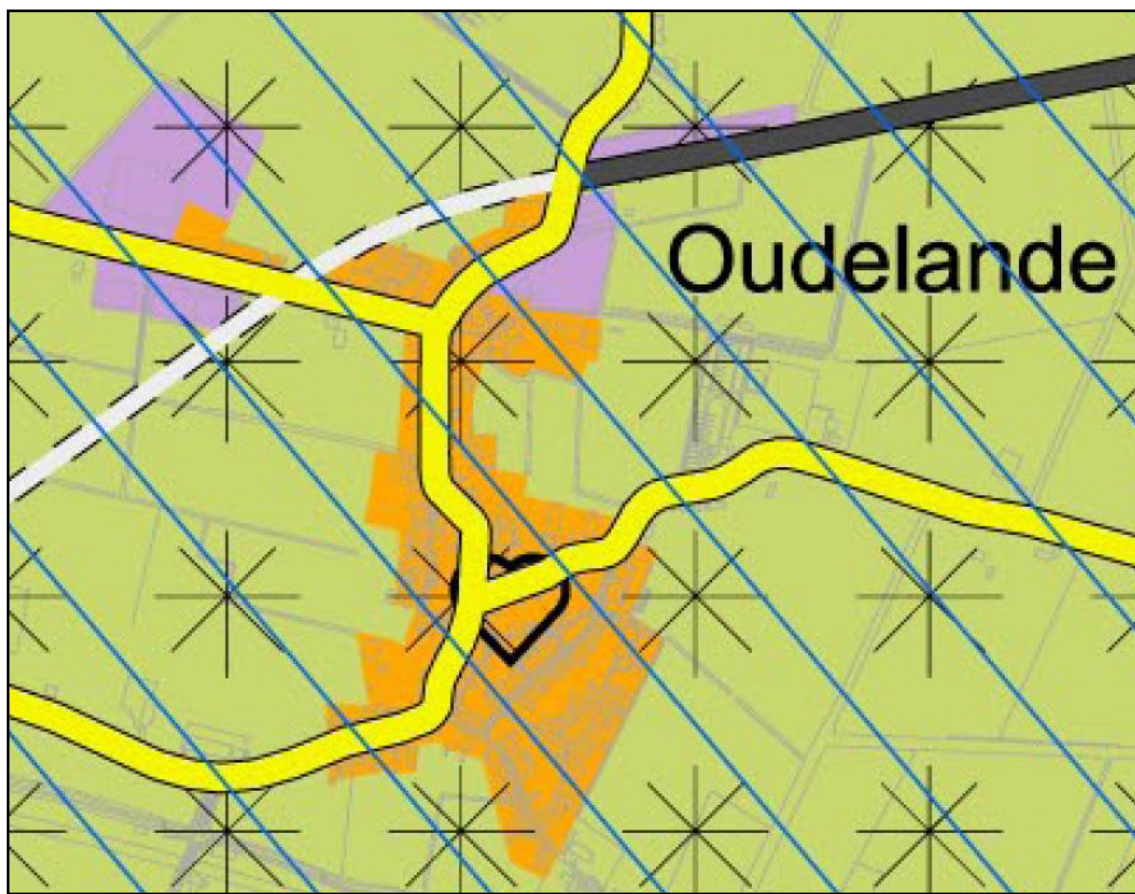
Economie

Het bestaande beleid voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt doorgevoerd.

In een aantal dorpskernen van de gemeente Borsele of net daarbuiten bevinden zich een aantal grotere solitaire bedrijven. Deze bedrijven passen qua aard en schaal in principe niet binnen de dorpskernen maar zorgen op geheel eigen wijze voor

leefbaarheid in de kernen. De bedrijven zijn daar van oudsher gevestigd en werknemers komen veelal uit het dorp. Uitplaatsing van deze bedrijven is financieel economisch niet haalbaar. De gemeente is bereid mee te denken met solitaire bedrijven om onder voorwaarden tot een beperkte groei op de huidige locatie te komen zodat deze bedrijven kunnen inspelen op de groeiende vraag vanuit de markt, hun werkprocessen kunnen stroomlijnen en/of duurzamer kunnen produceren.

Met betrekking tot verouderde bedrijventerreinen is de inzet om deze selectief en doelgericht te revitaliseren, met oog voor duurzaamheid en optimalisering van het ruimtegebruik. Dit vergt medewerking van de eigenaren.



Toetsing

De locaties van het transportbedrijf zijn in de structuurvisie aangewezen als "bedrijventerrein". Het revitaliseren van de locaties past in het beleid van de structuurvisie voor de grotere solitaire bedrijven in of nabij de kernen.

Beeldkwaliteitsnota Borsele

Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is sinds januari 2013 verwoord in de Beeldkwaliteitsnota Borsele. De beeldkwaliteitsnota Borsele is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke (gebouwde) omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen, tezamen met de inrichting van de tuinen, erven en de (semi-)openbare ruimte, de dagelijkse leefomgeving van iedereen die in Borsele woont en/of werkt.

De beeldkwaliteitsnota beoogt primair iedereen, die in de gemeente Borsele een bouwplan heeft, vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de dorpsbouwmeester/monumentencommissie over zijn/haar plan zal adviseren. De

criteria die bij deze advisering een rol spelen worden in deze nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het bevoegd gezag, zijnde het college van burgemeester en wethouders, te verstrekken omgevingsvergunning, wordt daardoor beter voorspelbaar. Een bijkomend doel van de beeldkwaliteitsnota is, zonder daarbij de illusie te hebben alle weerstand tegen overheidsinterventie bij bouwinitiatieven weg te nemen, te enthousiasmeren en daarmee draagvlak te creëren voor de beeldkwaliteitszorg. Het functioneren van het beeldkwaliteitsbeleid zal iedere vier jaar door de gemeenteraad worden geëvalueerd en waar nodig worden aangevuld en bijgesteld.

Het belangrijkste doel van het beeldkwaliteitsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor beeldkwaliteit, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

- algemene criteria;
- gebiedsgerichte criteria;
- themagerichte criteria;
- sneltoetscriteria.

De algemene beeldkwaliteitscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan iedere planbeoordeling. Zij bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek hieraan) kan worden omschreven.

Bij de beeldkwaliteitsbeoordeling wordt de bestaande context als uitgangspunt genomen. Om daar zo goed mogelijk op in te kunnen spelen, zijn gebiedsgerichte beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Op basis van een historische, landschaps-, ruimtelijk-functionele en architectonische analyse is het Borselse grondgebied ingedeeld in een aantal gebiedstypen (deelgebieden). Voor ieder deelgebied is aangegeven welk beeldkwaliteitsniveau voor het betreffende gebied van toepassing is. Het beeldkwaliteitsniveau heeft betrekking op de gedetailleerdheid van beeldkwaliteitstoetsing. Hoe waardevoller het bebouwingsbeeld in een gebied is, hoe gedetailleerder de beeldkwaliteitscriteria zijn om de beeldkwaliteit te behouden. De gebiedsgerichte criteria zijn voor de bebouwing in het gehele deelgebied van toepassing. Er zijn echter gebouwen/bouwwerken, die qua verschijningsvorm afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld van het deelgebied en/of een monumentale waarde hebben, waardoor de gebiedsgerichte criteria niet passend of niet afdoende zijn. Voor onder meer deze gebouwen/bouwwerken zijn themagerichte criteria opgesteld.

Ten behoeve van de toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken, zijn zogenaamde sneltoetscriteria opgesteld. Het gaat daarbij om de volgende bouwwerken: dakkapellen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken.

Het aspect "welstand" kan niet één op één in een bestemmingsplan worden geregeld. Architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en is daarom in de beeldkwaliteitsnota geregeld. Beeldkwaliteitsscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen.

Toetsing

Een gedeelte van het plangebied is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied.

Het betreft een gedeelte van de Wildemanshoekseweg. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. De locatie aan de Stationsstraat 21 is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. In onderstaande figuur zijn de welstandsniveaus weergegeven.



Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Op 6 april 2014 is door de gemeenteraad van Borsele het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld dat de leidraad vormt voor het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende 10 jaar.

De belangrijkste doelen van het verkeers- en vervoersbeleid zijn:

- Bereikbaarheid van de verschillende woonkernen en hun bedrijven en voorzieningen;
- Verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers, met name de kwetsbaarste (voetgangers en fietsers);
- Leefbaarheid voor de inwoners in de kernen en in het buitengebied.

Alle wegen zijn ingedeeld in één van de navolgende wegfuncties: stroomweg, gebiedsontsluitingsweg en erftoegangsweg. Categorisering heeft ten doel ervoor te zorgen dat grotere verblijfsgebieden (regio's, steden, woonkernen, grote woonwijken, bedrijventerreinen e.a.) vlot en veilig worden ontsloten door daarvoor ingerichte gebiedsontsluitingswegen, zodat de overige wegen (gelegen binnen de verblijfsgebieden) ingericht kunnen worden als erftoegangswegen.

De wegen worden ingericht op basis van de in 2012 vastgestelde nieuwe basiskenmerken voor de inrichting van wegen (CROW-publicatie 315). Voor de drie verschillende typen wegen zijn een aantal basiskenmerken bepaald die moeten zorgen voor een duurzaam veilige inrichting.

Het streven is om plattelandswegen zoveel mogelijk verkeersluw te maken, dat wil zeggen bestemd voor wandelaars, fietsers en bestemmingsverkeer. Het ontmoedigen van sluipverkeer is daarbij ook een aandachtspunt.

Het fietsverkeer wordt bevorderd. Langs de gebiedsontsluitingswegen zijn aparte fietsvoorzieningen nodig.

Routes voor doorgaand landbouwverkeer en vrachtverkeer lopen zo weinig mogelijk door de dorpskernen. Zo weinig mogelijk (liefst geen) overlast van parkerende vrachtwagens in dorpskernen.

Nagenoeg alle wegen in de bebouwde kom zijn erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/h.

Toetsing

In het kader van het GVVP zijn de knelpunten en maatregelen/oplossingen van het vrachtverkeer van Traveo in beeld gebracht.

Over de voorgestelde oplossingen voor deze knelpunten zal nader overleg plaatsvinden, waarbij naast betrokken bedrijven ook de betrokken dorpsraden en het waterschap betrokken zullen worden.

2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het beschreven rijks-, provinciaal en (boven-) gemeentelijk beleid.

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opbouw van het dorp Oudelande en van de planlocaties.

3.1 *Ruimtelijke opbouw van Oudelande*

Oudelande kent een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Het aantal woningen in het dorp is 226 en in het buitengebied ruim 80 woningen met samen ca. 685 (2013) inwoners. Binnen de kern komen in beperkte mate bedrijven, maatschappelijk en commerciële voorzieningen voor.

De ruimtelijke hoofdstructuur van Oudelande bestaat uit een Y-vorm. Rond de splitsing van de vork bevindt zich de historische kern van het dorp. De kerk en boerderijen vormen losse bebouwingselementen in het gebied. Verder kent de historische dorpskern een compact bebouwingsbeeld.

De straatwanden zijn (vrijwel) aaneengesloten en de, kleinschalige en individueel vormgegeven, bebouwing staat direct aan de straat. Langs de historische dorpslinten (veelal uitlopers van de Y) is het bebouwingsbeeld meer open en gevarieerd.

Er zijn tussen de bebouwing (grotere) tussenruimten aanwezig, waardoor plaatselijk sprake is van een sterke verwevenheid met het landelijk gebied, en voor de panden liggen voortuinen. De bebouwing aan de historische linten is, gelijk aan die het dorpshart, individueel vormgegeven, maar de voorkomende bebouwingstypologieën zijn meer divers. Oudelande kent een aantal kleinschalige planmatige dorpsuitbreidingen. De eerste dorpsuitbreiding, de Vanderbijlparkstraat, sluit qua stedenbouwkundige structuur nauw aan bij de historische dorpsopbouw. De daarop volgende uitbreidingen, de Hugo Kostenhoekstraat en Leen Evertsenstraat, staan meer los van de oude dorpsstructuur. In vergelijking met de historische dorpsdelen komt in de uitbreidingsgebieden meer seriematige bouw voor. Markante gebouwen in Oudelande zijn de kerk en boerderijen aan de Van Lierestraat en Lindestraat.

Bedrijven

Er liggen enkele bedrijven aan de noordzijde van het dorp aan weerszijden van de Stationsstraat. Het gaat om een voormalige aardappelloods en een transportbedrijf aan de oostzijde van de Stationstraat en een opslagloods aan de westzijde.

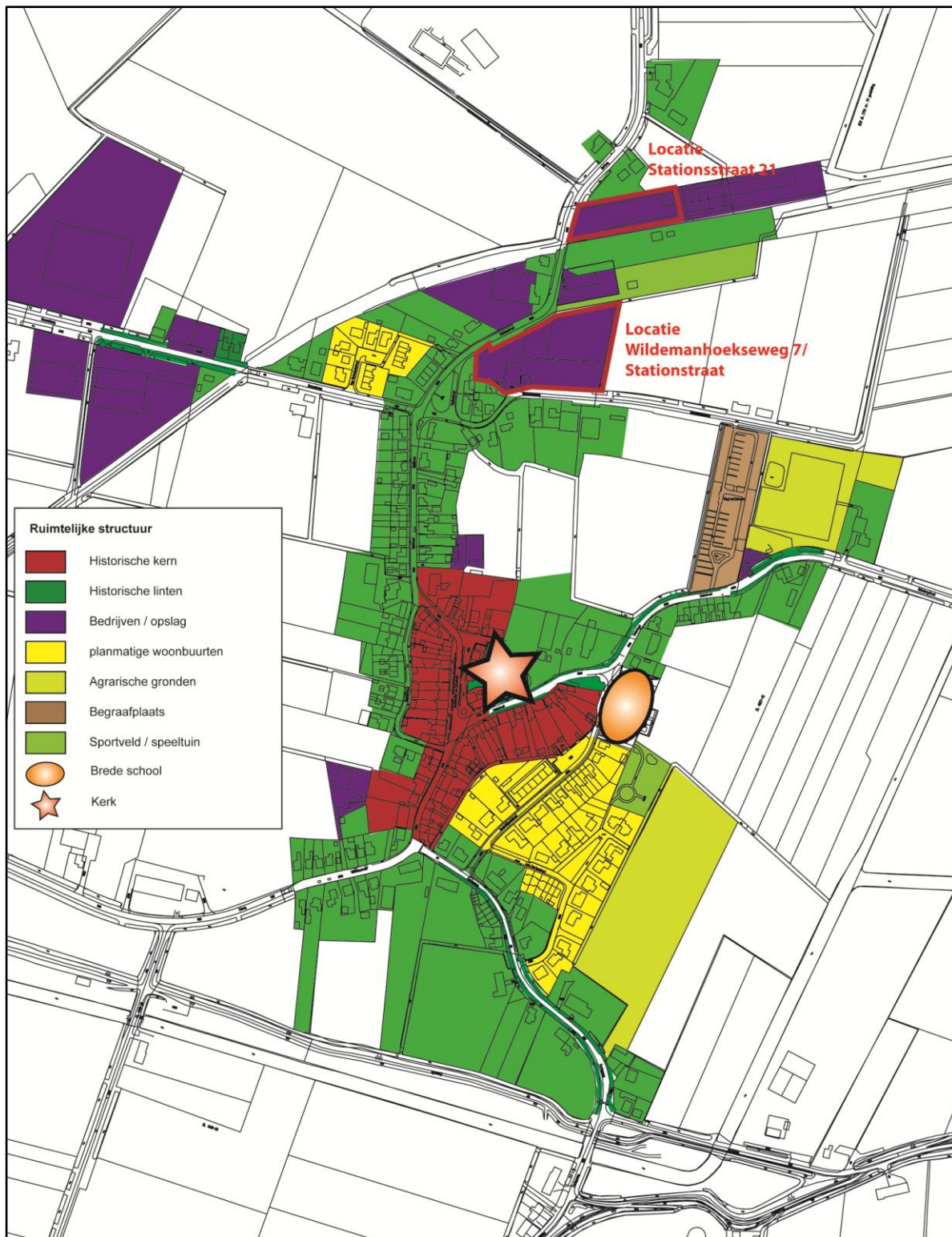
Aan de Ovezandseweg ligt het terrein van een groot loonwerkbedrijf. Tegenover dit bedrijf staat een aantal loodsen die met name voor opslag worden gebruikt. Achter de bebouwing aan de historische linten ligt een aantal kleinschalige bedrijfsloodsen en bedrijfjes..

Ook de agrarische bedrijvigheid is nog aanwezig in het dorp. Naast de begraafplaats aan de oostzijde van Oudelande ligt een kassenbedrijf. Aan de Wilhelminastraat ligt een agrarisch fruitteeltbedrijf. Ten westen van de Doelstraat staat een schuur van een agrarische handelsonderneming.

Spoorlijn met station en loodsen: Stationsstraat 21

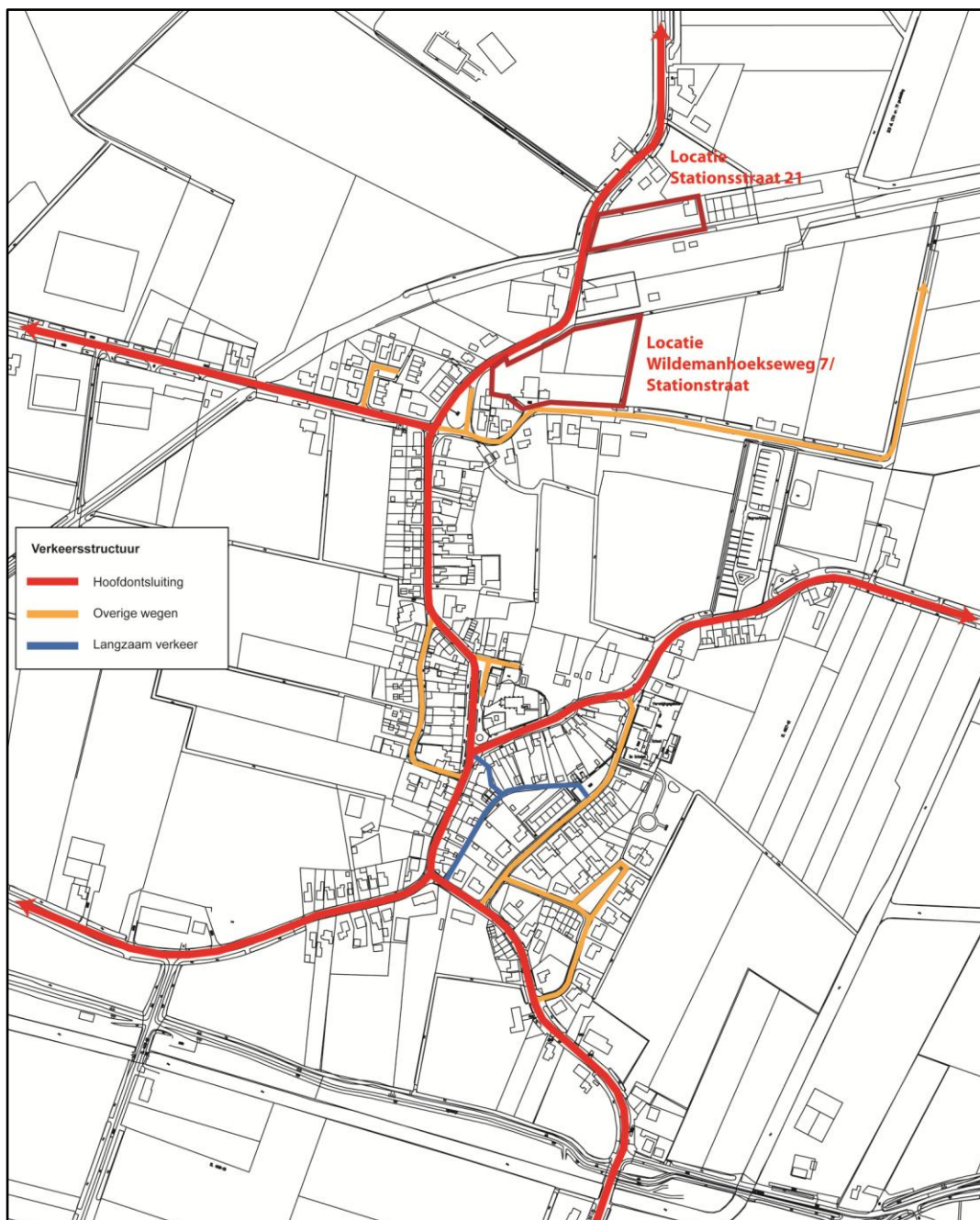
Bij station Oudelande ligt een dubbel spoor. Ten westen van de Stationsstraat zijn de rails verwijderd, maar is het tracé nog wel herkenbaar aanwezig. Tussen station Oudelande en station Baarland loopt de spoorbaan op een laag spoordijkje in een vrij open landschap. Het voormalige tramstation en de naastgelegen loods zijn aangewezen als rijksmonument.

De open ruimte tussen de Stationsstraat en het voormalige station wordt gebruikt voor het stallen van trailers van het transportbedrijf. In het voormalige tramstation en de naastgelegen loods vindt opslag plaats.



3.2. Verkeerstructuur Oudelande

De verkeerstructuur van Oudelande bestaat uit de linten die vanuit de kerk naar de omliggende dorpen lopen. Het gehele dorp is 30 km/uur gebied. Vanuit het noordelijk deel van de gemeente en vanuit Kwadendamme loopt de Stationstraat met in het verlengde de Doelstraat richting het centrum. Vanuit het westen komt de Ovezandseweg vanuit de richting Ovezande. De burgemeester van Lierestraat is de weg door het centrumgebied die overgaat in de Wilhelminastraat richting Ellewoutsdijk in het zuidwesten. De Lindestraat en Hellenburgstraat lopen vanuit het centrum richting Baarland in het oosten. De Everingseweg loopt naar het landelijk gebied aan de zuidoostzijde van de kern. De resterende wegen in de kern bestaan uit woonstraten.



3.3. *Huidige situatie plangebied*

(Inter)nationaal transportbedrijf Traveo is gevestigd aan de Wildemanshoekseweg 7 in Oudelande. Daarnaast heeft het bedrijf nog een stallingsterrein aan de Stationsstraat 21 en aan de Ovezandseweg 3b/3c. Aan de overzijde van het hoofdgebouw, aan de Stationsstraat 17, bevindt zich nog een opslaggebouw met parkeerterrein voor personenauto's van eigen personeel.

De activiteiten van Traveo vinden hoofdzakelijk plaats op de locatie aan de Wildemanshoekseweg 7. De Stationsstraat 21 fungeert als parkeerterrein/stallingsruimte voor trailers. Op de locatie aan de Ovezandseweg vinden uitsluitende enkele transportbewegingen plaats en wordt gebruik gemaakt van een vorkheftruck en er kunnen producten worden gekoeld.

Op de locatie Wildemanshoekseweg 7 is het (recent gebouwde) kantoor gevestigd en op het buitenterrein worden vrachtwagens geparkeerd. Daarnaast is er een loods en een bedrijfswoning aanwezig. Voor de vrachtwagens is een tankinstallatie aanwezig.



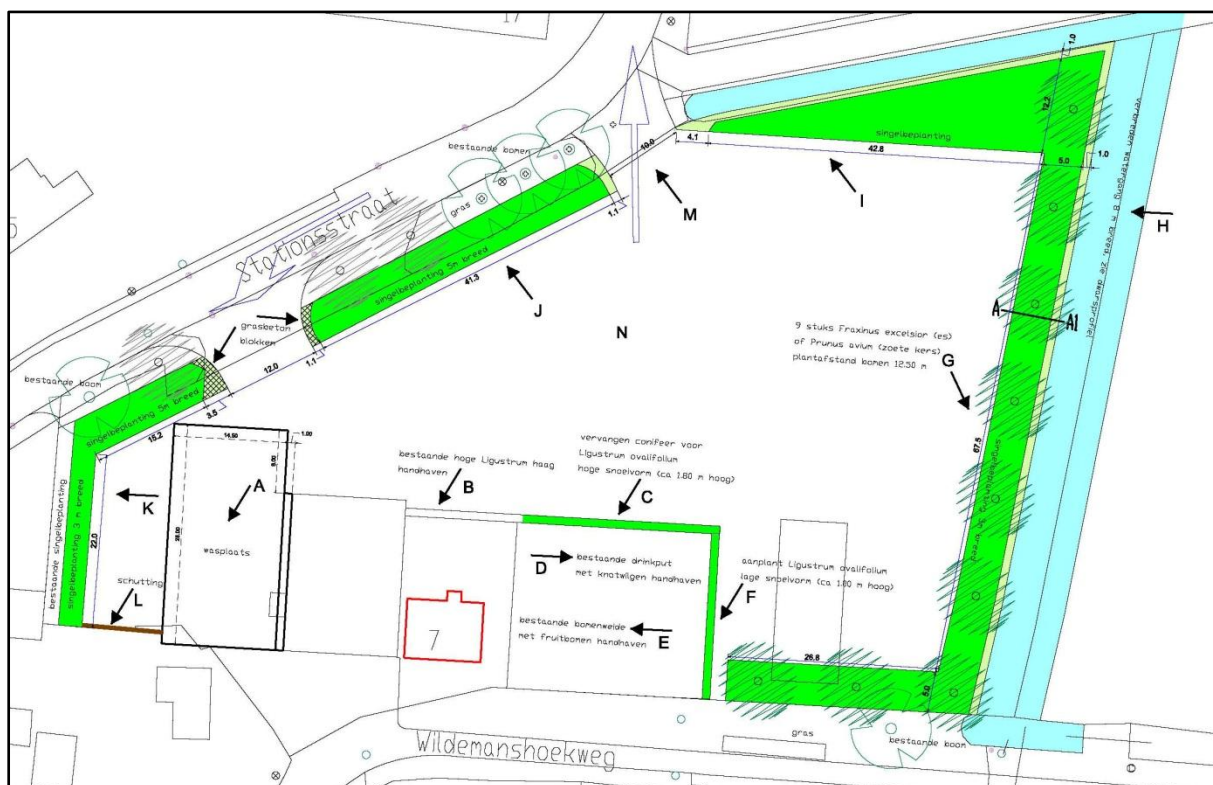
4. BEOOGDE SITUATIE

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat ruimte wordt geboden aan een concrete ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt het plan omschreven waarvoor het bestemmingsplan “Borsels Buiten, gedeelte Stationsstraat / Wildemanshoekseweg, 2015” het juridisch-planologisch kader vormt.

4.1 *Huidige en toekomstige situatie*

Op de locatie Wildemanshoekseweg blijft de huidige indeling van het terrein gehandhaafd. Het wassen van vrachtwagens zal wel gaan plaatsvinden in een nieuw te realiseren overkapte wasplaats naast de bedrijfsloods.

Daarnaast zal het terrein landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.



Aan de oostzijde zal de bestaande sloot worden verbreed om in voldoende waterberging te kunnen voorzien. De nieuwe bestemmingsregeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op het landschappelijke inrichtingsplan, het nieuw gebouwde kantoorpand en de nog te realiseren overkapte wasplaats.

Voor de locatie Stationsstraat 21 blijft de huidige situatie in stand. Het terrein wordt bestemd voor een transportbedrijf, maar er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden toegekend. Het terrein zal gebruikt blijven worden voor parkeerterrein/ stallingsruimte voor trailers.

5. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om te bekijken of er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn. Een ontwikkeling mag enkel doorgang vinden als een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Vice versa mag de ontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving niet (onevenredig) aantasten. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal milieu- en duurzaamheidsaspecten.

5.1 Bodem

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

Gemeentelijk bodembeleid

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bodembeleidsplan "Duurzaam bodembeleid gemeente Borsele" vastgesteld. In het nieuwe bodembeleidsplan staat duurzaam bodemgebruik centraal. Dit betekent het benutten van de gebruiksmogelijkheden van de bodem, zonder deze aan te tasten of uit te putten. Het is de bedoeling dat bij een ontwikkeling rekening wordt gehouden met de vele kwaliteiten (draagkwaliteiten, regulerende kwaliteiten, productiekwaliteiten en informatiekwaliteiten) die de bodem vervult. Bodemthema's die in het nieuwe bodembeleidsplan aan de orde komen zijn bijvoorbeeld uitwisseling en ontsluiting van digitale bodemgegevens, waterbodem, biodiversiteit, aardkundige waarden, archeologie, bodemenergie en niet gesprongen explosieven.

Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek en partijkeuring uitgevoerd voor de locatie gelegen aan de Wildemanshoekseweg 7 te Oudelande (bijlage, SMA, 15 mei 2012).

De aanleiding voor het bodemonderzoek was de voorgenomen bouw van een kantoor op de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen of het voormalige, dan wel huidige gebruik van de onderhavige locatie en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater).

In de bovengrond is een zeer licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen; in de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen met de geanalyseerde parameters.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese kan op grond van de onderzoeksresultaten redelijkerwijs gesproken worden aangenomen.

Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er gelden vanuit milieukundig oogpunt geen gebruiksbepalingen op deze locatie.

Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat (licht) verontreinigde grond in algemene zin niet zonder meer mag worden verplaatst van de onderzoekslocatie.

Op onderhavige locatie wordt verwacht dat eventueel van de locatie vrijkomende grond indicatief geclassificeerd wordt als klasse landbouw/ natuur.

Voor het toepassen van vrijkomende grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Wat betreft de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5.2 Archeologie

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

Het rapport "Archeologiebeleid gemeente Borsele" (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een "Deel A: Beleidsnota archeologie" en een "Deel B: Toelichting beleidskaart". Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;

- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m2 wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 2500 m2 wordt verstoord;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing archeologiebeleid



fragment kaartlaag 1 "Walcheren"

Kaartlaag 1 "Walcheren"

De historische kern en een gedeelte van het historische lint van Oudelande is aangeduid als categorie 3 (gewaardeerde stads/dorpskern). De rest van Oudelande is aangegeven als categorie 4 (hoge verwachting).

Kaartlaag 2 "Hollandveen"

Het gehele dorpsgebied van Oudelande valt op deze maatregelenkaart in categorie 8 "geen verwachting".

Kaartlaag 3 "Wormer"

Het gehele dorpsgebied van Oudelande valt op deze maatregelenkaart in categorie 8 "geen verwachting".

Kaartlaag 4 "Pleistocene"

Het gehele dorpsgebied van Oudelande valt op deze maatregelenkaart in categorie 8 "geen verwachting".

Onderzoek

Stationsstraat 21

Voor het gebied Stationsstraat 21 geldt de maatregelcategorie 4 (hoge verwachting). Voor deze verwachting geldt dat een archeologisch onderzoek gewenst is bij een verstoring met een omvang vanaf 250 m² en een diepte groter dan 40 cm. Omdat er geen grondwerkzaamheden op deze locatie plaats vinden is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In dit bestemmingsplan is wel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen om de eventuele archeologische waarden te beschermen.

Wildemanshoekseweg 7

Voor de locatie aan de Wildemanshoekseweg 7 is een archeologisch bureauonderzoek met controleboringen uitgevoerd (bijlage, SOB Research, mei 2012).

Het terrein ligt in een zone die volgens de maatregelenkaart 1 (Walcheren) van het archeologiebeleid van de gemeente Borsele een hoge verwachting heeft. Voor deze verwachting geldt dat een archeologisch onderzoek gewenst is bij een verstoring met een omvang vanaf 250 m² en een diepte groter dan 40 cm.

Het bureau- en booronderzoek heeft uitgewezen dat ter hoogte van het plangebied een Duinkerke III geul aanwezig is. Deze geul is te dateren in de late middeleeuwen en heeft zich diep ingesneden in het landschap. Hierdoor zijn alle oudere geologische lagen opgeruimd. Daardoor bestaat binnen het plangebied alleen een archeologische verwachting voor sporen en vondsten uit de periode van na de late middeleeuwen. Historisch kaartmateriaal toont aan dat het onderzoeksgebied pas aan het eind van de 19^{de} eeuw voor het eerst bebouwd is. Aangezien tijdens het booronderzoek geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen in de boorkernen kan de verwachting voor het aantreffen van archeologische resten als minimaal worden ingeschat. De aanbeveling uit het rapport is om binnen het plangebied geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Advies Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland

De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) heeft per brief van 16 mei 2012 (externe bijlage) advies uitgebracht over het uitgevoerde archeologische booronderzoek met controleboringen.

Uit het advies blijkt dat de aanbeveling uit het onderzoek om binnen dit plangebied geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren door het SCEZ wordt gedeeld.

Het is echter niet uit te sluiten dat ondanks de vrijstelling op archeologisch onderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de eventuele toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Conclusie

Wat betreft archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel.

5.3 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 5.2) dienen ook de facetten historische geografie en historische (stede)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische geografie en (steden)bouwkunde

Het dorp Oudelande is ontstaan op de wat hoger gelegen kleiplaatgronden in het door krekken doorsneden gebied tussen Baarland en Ellewoutsdijk. De eerste bewoning zal plaats hebben gevonden voor de eerste bedijkingen. Aan het uiteinde van een bevaarbare kreek, die in verbinding stond met het open water van het Zwake, werd een lage woonterp opgeworpen. Hierop werden de huisjes en boerderijtjes gebouwd rondom een kerkje of eenvoudige kapel. In het begin zullen er op de terp van Oudelande slechts een paar huizen hebben gestaan. Pas toen er na het afdammen van de omringende kreekjes verbinding was met het vaste land van Baarland en Ellewoutsdijk, en zeker toen Oudelande was opgenomen binnen de totale ringdijk, hebben meer mensen zich in het dorp gevestigd.

De kerk werd gebouwd in de vork van een splitsing van wegen; langs die wegen werden woningen gebouwd. Hoewel er aan de noordzijde van de kerk nog een aanzet toe is gemaakt, is door de ligging van een tweetal boerderijen de ring langs het noorden en oosten nooit gesloten. Oudelande is daardoor geen echt ringdorp geworden.

Monumenten

De protestante kerk uit de 15^e eeuw domineert het centrum van het dorp. De toren stamt uit de 14^e eeuw. De kerk is aangewezen als rijksmonument.

Naast de kerk ligt een vaete, een waterput, waarvan er nog maar weinig in Zeeland overgebleven zijn.

De spoorlijn en het voormalige (tram)station zijn aangewezen als rijksmonument. In 1927 werd de lijn geopend. Het personenvervoer werd echter al in 1934 stop gezet, vanwege de concurrentie van de busdiensten. Het goederenvervoer rendeerde wel, er werden bieten, aardappelen, uien, stukgoed en steenkool vervoerd. In 1971 stopte het goederenvervoer over de ringlijn, die in de volksmond het 'bietenlijntje' heette, waarna vanaf 1972 een toeristische stoomtrein ging rijden tussen Goes en Borsele. Deze stoomtrein rijdt momenteel tot Hoedekenskerke.

In en rond het dorp zijn diverse monumentale en karakteristieke boerderijen te vinden. Direct naast de kerk staan twee beeldbepalende boerderijen. Het net buiten het dorp gelegen 't Hof de Dierik is een rijksmonument. Langs de historische linten komen diverse karakteristieke boerderijen voor. Deze karakteristieke boerderijen hebben echter geen monumentenstatus.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat bij de planvorming rekening wordt gehouden met de nog bestaande cultuurhistorische waarden. De locatie aan de Wildemanshoekseweg 7, welke is gelegen langs een historisch dorpslint, zal landschappelijk worden

ingepast waardoor de locatie zich beter in de omgeving voegt dan in de huidige situatie. Bij de locatie Stationstraat 21, welke is gelegen nabij de rijksmonumenten spoorlijn en het voormalige (tram)station, zal geen nieuwe bebouwing worden toegestaan. Het huidige gebruik zal worden voortgezet. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

5.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte water kwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidige watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied ligt in het overgangsgebied van het type 'Groot zoet' aan de zuidkant naar het type 'Dun zoet' aan de noordkant. Bij het type 'Groot zoet' zijn er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5 tot 1,0m ligt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en matig grof zand met leem- en kleilagen. Afhankelijk van de aanwezigheid van leemlaagjes kan neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van ongeveer 15m beneden het maaiveld. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap VI (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld).

Oppervlaktewatersysteem

Het polderpeil van de hoofdwaterloop aan de noord- oostkant van het dorp is 0,75m - NAP zomerpeil en 0,95 -NAP winterpeil.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal Hellewoud.

Het plangebied ligt op circa 1,5km van de Westerschelde.

Toekomstig watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borsele uit 2014 voldoet Oudelande ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. Door de bouw van het kantoor en uitbreiding van het parkeerterrein neemt het verhard oppervlak toe met 1480m². In extra berging wordt voorzien door de sloot gelegen aan de oostzijde van het plan te verbreden tot 8m bovenbreedte.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie

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

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Doelstellingen zijn:

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

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0,5m +NAP.

Met het water mee; waterbeheerplan 2010 – 2015

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

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

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

1. een doelmatige inzameling en transport van afvalwater;
2. tegengaan van waterhinder, overlast of schade en vasthouden water;
3. het voorkomen van grondwateroverlast;

4. schoon oppervlaktewater, grondwater en een schone waterbodem.

Waterplan Borsele 2011 - 2014

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

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

In overleg met het waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' onderstaande tabel opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau.	Het plangebied ligt niet nabij een primaire waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem.	Het afstromend verhard oppervlak zal in totaliteit toenemen met ca. 1480m ² . Er wordt voorzien in extra berging door de sloot gelegen aan de oostzijde van het plangebied te verbreden tot 8m bovenbreedte.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik is een optie die wordt gestimuleerd.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's.	De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij al het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel (in de Wildemanshoekseweg).
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid.	De polderpeilen worden niet aangepast. Daarom zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater overlast	Tegengaan van grondwateroverlast.	Niet aanwezig en wordt opgehoogd.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het hemelwater wordt afgekoppeld / niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden.	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijke karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid)	Oppervlaktewater dient	Rekening is gehouden met vrije

waterlopen	adequaat onderhouden te worden.	onderhoudsstroken met een breedte van 5m langs de te verbreden sloot en de bestaande sloot. De te verbreden sloot zal van de andere zijde dan de planzijde worden onderhouden. Hiervoor is een verklaring van geen bezwaar verkregen van de betreffende eigenaar.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	Niet van toepassing; plangebied ligt binnen bebouwde kom.

5.5 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Stv.1998,402) is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, namelijk de Vogelwet 1936, de Jachtwet, de (oude) Natuurbeschermingswet, de Nuttige Dierenwet 1914 en de Wet bedreigde dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat daarbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis). Alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij' beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën verdeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3);

De categorie 'algemene soorten' – zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag. De categorie 'overige soorten' is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) goedgekeurde gedragscode. In een dergelijke code geeft de sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfsplaatsen van beschermde soorten uit de categorie 'overige soorten', een ontheffing worden aangevraagd. De categorie 'streng beschermde soorten' omvat de soorten die worden genoemd in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een ontheffing verleend. Getoetst wordt aan de volgende criteria:

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;

- 2) er is geen goed alternatief;
- 3) de activiteit past binnen een van de hierna genoemde belangen:
 - onderzoek en onderwijs;
 - repopulatie en herintroductie;
 - bescherming flora en fauna;
 - veiligheid van het luchtverkeer;
 - volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - dwingende redenen van openbaar belang;
 - voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom;
 - belangrijke overlast veroorzaakt door dieren;
 - uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
 - bestendig gebruik;
 - uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het betreft streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt daarnaast getoetst op een vierde criterium:

- 4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- volksgezondheid of openbare veiligheid;
- dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden. De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd "Natura 2000") zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijngebieden vormen samen Natura 2000. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van EL&I. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. De beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden zullen Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met zo'n aanwijzing komen te vervallen. De buiten de Natura 2000-gebieden gelegen Beschermde Natuurmonumenten blijven bestaan. Beschermde Natuurmonumenten zijn als zodanig aangewezen vanwege de aanwezigheid van grote ecologische waarden.

De Ramsar-conventie is een internationale overeenkomst inzake watergebieden (draslanden) die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels. Een groot deel van deze beschermde wetlands (waaronder de Westerschelde) is in Nederland ook al als Natura 2000-gebied aangewezen.

Onderzoek

Voor de locatie aan de Wildemanshoekweg 7 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (bijlage, Bureau Woets' Insecten, 26 maart 2012).

Het perceel is bezocht op 24 maart 2012. Er zijn geen mogelijkheden voor vogels om op de grond of in bomen te broeden op het terreingedeelte dat wordt verhard en de hoek voor het nieuwe kantoor. In de slootkant zou een fazant of wilde eend kunnen gaan broeden. Er zijn vrijwel geen mogelijkheden voor zoogdieren; hoogstens een kans voor mol, veld- of aardmuis in de slootkant. De veedrinkput is momenteel ongeschikt voor amfibieën; wordt vooralsnog buiten het plan gehouden. De oostelijke grenssloot is ongeschikt voor amfibieën en vissen. Wettelijk beschermde soorten planten zijn niet aangetroffen.

Conclusie

Alleen een mogelijk broedgeval in de slootkant zou onder de Flora- en faunawet vallen. Het verhard en bouwen kan het hele jaar gebeuren. Bij het verbreden van de sloot moeten eventuele broedvogels worden ontzien door graven buiten de broedtijd (15 maart - 15 juli). Als voor die tijd wordt begonnen, kan worden doorgewerkt. Als in de broedtijd geen broedende vogel wordt aangetroffen, kan ook tussen 15 maart en 15 juli worden begonnen met graven.

Er hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling ingevolge de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.6 **Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van de vaststelling van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen de nieuwe, milieuhindergevoelige functies de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving niet beknotten. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) dienen richtinggevende afstanden van bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Onderzoek

Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van een zogenaamd "gemengd gebied" qua functies, mag een stap terug gezet worden in de richtinggevende afstanden tussen milieugevoelige bestemmingen en bedrijven. Dit betekent dat onderstaande richtafstanden aangehouden kunnen worden:

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Tabel 2: richtafstanden brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Het transportbedrijf Traveo valt in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, waarbij geluid de bepalende factor is. Er liggen bestaande woningen op een kortere afstand dan 50 meter vanaf de beide locaties van het transportbedrijf. Omdat er niet voldaan wordt aan de richtafstanden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar exacte geluidbelasting van het transportbedrijf op de omliggende woningen. Dit onderzoek wordt in paragraaf 5.7 nader toegelicht.

Conclusie

Hoewel er niet aan de richtafstanden wordt voldaan, blijkt uit de uitgevoerde akoestisch onderzoeken dat met de in acht neming van de voorgestelde maatregelen voldaan kan worden aan de geluidsnormen.

5.7 **Geluidhinder**

Verkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of

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

In de bebouwde kom van Oudelande is een maximum snelheid van 30 km per uur ingevoerd. Op grond van de Wet geluidhinder zijn de wegen in de 30 km-gebieden niet gezoneerd en hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de bedrijfslocaties van het transportbedrijf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het industrielawaai. In dat onderzoek is ook de verkeersaantrekkende werking van de inrichting meegenomen.

Spoorweglawaai

Er bevinden zich geen gezoneerde spoorwegen in of in de nabijheid van het plangebied.

Industrielawaai

Onderzoek

In het kader van de ontwikkelingen op de locaties van het transportbedrijf is een akoestisch onderzoek (externe bijlage, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 24 mei 2013) uitgevoerd verricht voor het inwerking hebben van de gehele bedrijfsinrichting.

Op basis van de in het rapport beschreven uitgangspunten wordt het onderstaande geconcludeerd.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

De geluidnorm voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt overschreden op de woningen:

1. Stationsstraat 8
2. Stationsstraat 15
3. Stationsstraat 19
4. Dierikweg 2

De normoverschrijdingen worden veroorzaakt door de locaties Stationsstraat en Wildemanshoekseweg. De locatie aan de Ovezandseweg veroorzaakt geen normoverschrijding. Hieronder zijn per locatie oplossingsrichtingen aangedragen.

Het geluidreducerend effect van het bestaande geluidscherm (aarden wal) is bij realisatie van een washal zeer beperkt.

Locatie Stationsstraat

De geluidnorm uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden met 5 dB(A) in de avond- en 7 dB(A) in de nachtperiode op de woningen aan de Stationsstraat 8, Dierikweg 2 en Stationsstraat 19. Om de geluidbelasting te beperken kunnen de volgende maatregelen overwogen worden:

1. Het beperken van de omkoppelmogelijkheden tot uitsluitend de dagperiode;
2. Het plaatsen van geluidschermen rondom de locatie met een hoogte van ca. 5 meter.

Locatie Wildemanshoekseweg

De geluidnorm uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden met ten hoogste 3 dB(A) in de avond- en 1dB(A) in de nachtperiode.

Ter plaatsen van de Stationsstraat 15 treedt een normoverschrijding op ten gevolge van het wassen van voertuigen, de rijbewegingen naar de wasplaats en het tanken van voertuigen in de nachtperiode. De normoverschrijding van 1 dB(A) in de nachtperiode wordt dermate marginaal geacht, dat dit met behulp van maatwerk opgelost kan worden.

Door het plaatsen van een scherm van 2,5 meter hoog en het toepassen van een roldeur in de washal, die gesloten is tijdens het wassen, kan de geluidbelasting met circa 1 dB(A) worden verlaagd in de avondperiode. De maatregel is hiermee niet doelmatig.

Indien er in de avondperiode geen auto's gewassen worden, wordt de normoverschrijding teniet gedaan.

Maximale geluidniveaus

De norm voor het maximaal geluidniveau wordt in de avondperiode overschreden ter plaatse van de woningen aan de Dierikweg 2 en Stationsstraat 8. Dit wordt veroorzaakt door het omkoppelen van vrachtauto's. In de nachtperiode wordt de normoverschrijding veroorzaakt door het omkoppelen van vrachtwagens en het vertrekken van vrachtauto's.

Om de geluidbelasting vanwege de Stationsstraat te beperken kunnen de volgende maatregelen overwogen worden:

1. Het beperken van de omkoppelmogelijkheden aan de Stationsstraat tot uitsluitend de dagperiode;
2. Het plaatsen van geluidschermen rondom de locatie met een hoogte van ca. 5 meter;

Op de andere woningen is er uitsluitend in de nachtperiode sprake van een normoverschrijding van ten hoogste 4 dB(A). Dit wordt veroorzaakt door ontluchting van remmen of het starten/optrekken van een vrachtwagen. Dit is een reeds lang bestaande situatie en vergunde situatie, de maximale geluidniveaus zijn ook niet te voorkomen. De optredende maximale geluidniveaus kunnen middels maatwerkvoorschriften worden gelegaliseerd.

Indirecte hinder

De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden op de woningen aan de Stationsstraat en de Dierikweg 2. De maximaal toegestane geluidbelasting van 65 dB(A) wordt niet overschreden. Op grond van vaste jurisprudentie moet gedegen onderzoek worden gedaan naar de geluidwering van de woningen, zodat aangetoond wordt dat voldaan wordt aan een binnenniveau van 35 dB(A).

De geluidwering van de woningen aan de Stationsstraat 3 tot en met 13 en 6 moet circa 20 dB(A) bedragen. De geluidwering van de woning aan de Stationsstraat 15 moet ca. 17 dB(A) bedragen. De geluidwering van de woning aan de Stationsstraat 19 moet een minimale geluidwering hebben van 27 dB(A) en aan de Dierikweg 2 24 dB(A).

Onderzoek Bepaling van binnenniveau t.g.v. indirecte hinder Traveo te Oudelande

In opdracht van de gemeente Borsele is een akoestisch onderzoek (bijlage, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 19 november 2013) verricht ter bepaling van de geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van woningen aan de Stationsstraat en Dierikweg in Oudelande.

De aanleiding van het onderzoek is een bestemmingsplanwijziging voor Traveo Internationaal Transportbedrijf aan de Wildemanshoekseweg 7 in Oudelande. Uit het akoestisch rapport (IL.1305.R01.rev2 d.d. 24 mei 2013) blijkt dat de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking van het transportbedrijf de

voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschrijdt. Daarom moet onderzoek gedaan worden naar de geluidwering van de woningen waar die overschrijding plaats vindt. Op basis van het onderzoek moet aangetoond worden dat het equivalent geluidniveau in geluidgevoelige ruimtes niet hoger is dan 35 dB(A) etmaalwaarde.

Voor het onderzoek naar het binnenniveau zijn bewoners aangeschreven of ze deel willen nemen aan het onderzoek. Op basis van de inschrijvingen zijn 4 representatieve woningen geselecteerd. Deze woningen zijn bezocht en er heeft een bouwkundige inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie is de geluidwering van de gevels berekend en is het binnenniveau bepaald.

Uit de berekeningen blijkt dat de woningen voldoen aan een binnenwaarde van 35 dB(A).

In de vergunning van het bedrijf zijn naar aanleiding van de uitgevoerde akoestische onderzoeken maatwerkvoorschriften opgenomen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde akoestisch onderzoeken blijkt dat met de in acht neming van de voorgestelde maatregelen en maatwerkvoorschriften voldaan kan worden aan de geluidsnormen.

5.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Voor het transportbedrijf aan de Wildemanshoekseweg 7 is onderzoek (bijlage, Peutz, 26 april 2012) verricht naar de invloed op de luchtkwaliteit van de inrichting.

De activiteiten van de inrichting kunnen invloed hebben op de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) rondom de inrichting. Doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het in kaart brengen van de activiteiten op de immissieconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Voor de berekening van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van het rekenmodel STACKS (Geomilieu versie 1.91). Middels dit rekenmodel is de invloed van de emissies op het terrein van de inrichting vastgesteld, alsmede de invloed van het wegverkeer over de nabijgelegen lokale wegen (inclusief het verkeer van en naar onderhavige inrichting), inclusief de achtergrondconcentraties ter plaatse. Beschouwd zijn de jaren 2012, 2015 en 2020.

Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit in het beschouwde gebied is het cumulatieve effect van deze deelbijdragen beschouwd. De resultaten van de berekeningen zijn getoetst aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer.

Uit het onderzoek blijkt dat (ruimschoots) voldaan wordt aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijdingen van grenswaarden voor andere componenten zijn gezien de aangevraagde activiteiten op voorhand uit te sluiten en derhalve niet nader beschouwd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

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

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

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij

een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

De overheid heeft noodplannen voor de aanpak van een kernongeval. Het gebied om de plaats van het ongeval wordt in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent evacuatie tot op 5 kilometer van de ramp; slikken van jodiumtabletten tot op 15 kilometer (worden uitgedeeld) en schuilen tot op 30 kilometer. 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. Voor de kerncentrale Borssele is de evacuatieafstand bij een kernongeval 5.000 m. Oudelande ligt op een afstand van circa 10km van de kerncentrale.

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan vormt.

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

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

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

5.10 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

In paragraaf 5.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de uit te voeren bouwwerkzaamheden zal daarnaast rekening gehouden moeten worden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen. Op het moment van daadwerkelijke realisatie van het voorgenomen bouwplan zal tenminste drie dagen voor aanvang van de graafwerkzaamheden door de uitvoerder contact opgenomen moeten worden met het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC), waarbij aangegeven moet worden waar en wanneer gegraven gaat worden.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 *Planvorm*

Het bestemmingsplan “Borsels Buiten, gedeelte Stationsstraat / Wildemanshoekseweg, 2015” kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het plan maakt een specifieke ruimtelijke ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk. Vanwege de geringe omvang van het plangebied en de aard van de ontwikkeling kent voorliggend bestemmingsplan slechts een beperkt aantal bestemmingen en een eenvoudig kaartbeeld.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge verbeelding van “Borsels Buiten, gedeelte Stationsstraat / Wildemanshoekseweg, 2015” bestaat uit 1 kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

6.2 *Toelichting op de bestemmingen*

1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Op de verbeelding is voor de beide locaties van het transportbedrijf de bedrijfsbestemming opgenomen met een specifieke aanduiding “transportbedrijf”, aangezien dit een categorie 3.1 bedrijf is.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is een bedrijfswoning toegestaan. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Groen (artikel 4)

De nieuw aan te brengen groensingels rondom de locatie Wildemanshoekseweg 7 hebben de bestemming Groen gekregen.

Water (artikel 5)

De te verbreden watergang in het plangebied is bestemd tot "Water". Gronden met de bestemming "Water" zijn bestemd voor: waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Binnen de bestemming "Water" zijn enkel overige bouwwerken toegestaan.

Waarde – Archeologie-1 t/m 4 (artikel 6 t/m 9)

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 4) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen zijn bestemd als Waarde-Archeologie-2. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 250 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Vanwege de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Waarde-Archeologie – 2 te wijzigen in de bestemmingen Waarde – Archeologie 1, 3 of 4 zijn ook deze laatste bestemmingen in de regels opgenomen.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)

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

Algemene bouwregels (artikel 11)

In artikel 11 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In artikel 12 zijn algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

In artikel 13 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen (tot 3 meter) mogelijk te maken. Het verschuiven van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

Artikel 14 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat

afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afgeweken worden tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 15)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Stationsstraat / Wildemanshoekseweg, 2015".

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder meer het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Tussen de eigenaar van het transportbedrijf en de gemeente is een exploitatieovereenkomst (anterior overeenkomst) gesloten. Het op- en vaststellen van een exploitatieplan kan daarmee achterwege blijven.

8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 *Maatschappelijke toetsing*

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende twee weken op het gemeentesecretariaat ter inzage worden gelegd en wordt gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente. Daarnaast wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen schriftelijke inspraakreacties naar voren worden gebracht bij het college van burgemeester en wethouders.

Het voorontwerp van het bestemmingplan heeft in verband daarmee vanaf 29 januari 2015 tot en met 11 februari 2015 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de website van de gemeente. Gedurende deze termijn konden schriftelijke inspraakreacties naar voren worden gebracht bij de gemeente. Naast de terinzagelegging is er op 4 februari 2015 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn in de inspraakperiode geen inspraakreacties ontvangen.

8.2 *Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro*

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten, etc. Dit plan zal in het kader van het vooroverleg toegestuurd worden aan:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De overlegpartners hebben aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Als bijlage bij de Toelichting treft u de vooroverleg reacties aan.