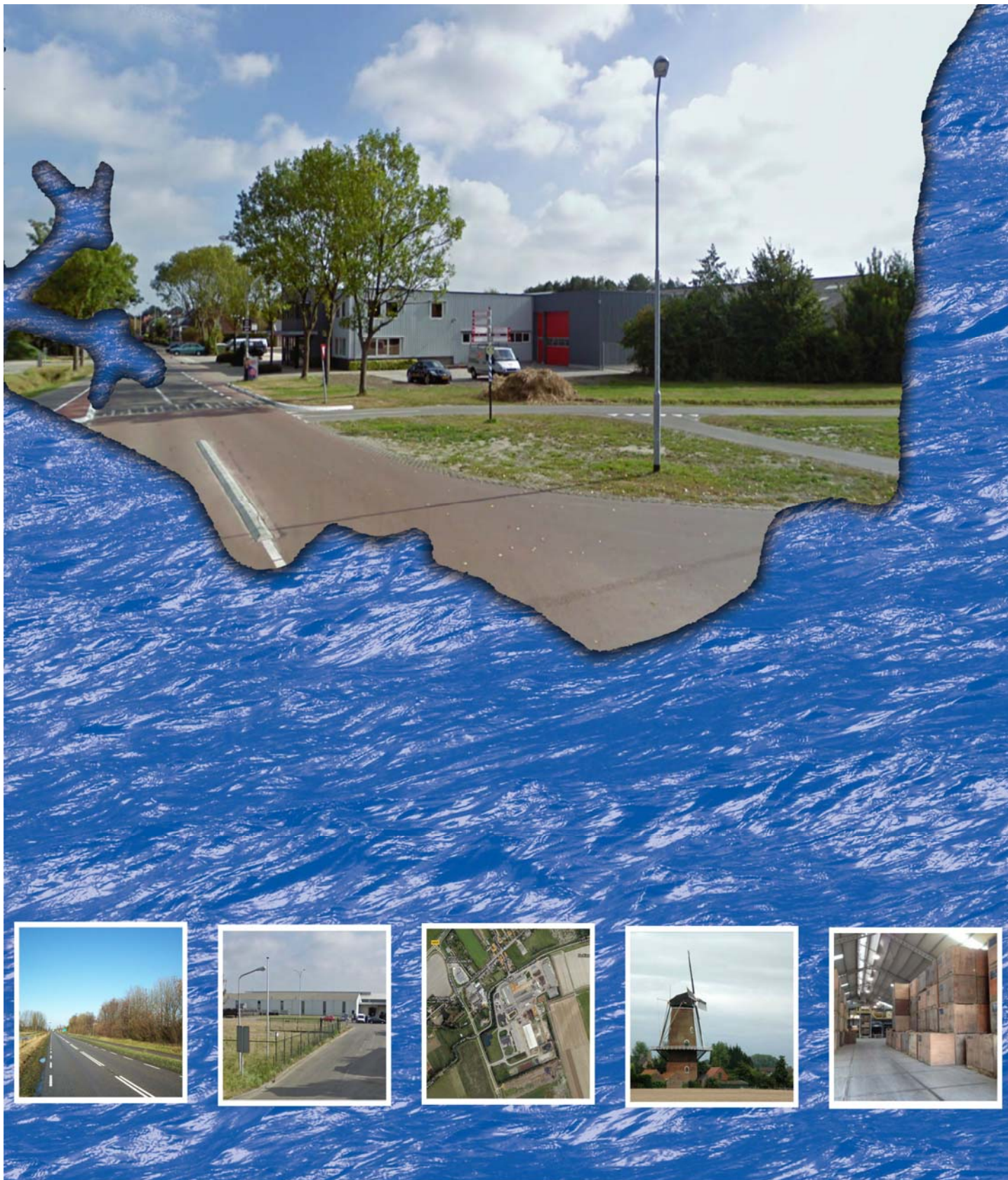




**Bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013'**

ROTHUIZEN
ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN


gemeente
Borsele

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 6 juni 2013

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuisen.eu

gemeente	Borsele
titel	Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013'
projectnummer	BS2155
IMRO-nummer	NL.IMRO.0654.BPBZEO2013-0002
datum	20 februari 2013
Ontwerp	20 februari 2013
Vastgesteld	6 juni 2013



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013' in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Opzet	5
2	TOETSING BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	9
2.4	Toetsing beleidskaders/Conclusies	13
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	15
3.1	Baarlandsezandweg	15
3.2	Zuidzijde Schoorkenszandweg	15
3.3	Korenhalmdijk-Lange Mairedijk	15
3.4	Verkeer	17
4.	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	19
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
5.1	Bodem	21
5.2	Archeologie	21
5.3	Cultuurhistorie	22
5.4	Water	24
5.5	Flora en fauna	28
5.6	Milieuhinder	28
5.7	Geluidhinder	29
5.8	Luchtkwaliteit	29
5.9	Externe veiligheid	30
5.10	Overige belemmeringen	32
5.10.1	Kabels en leidingen	32
5.10.2	Geurhinder	32
5.10.3	Molenbiotoop	34
6	JURIDISCHE VORMGEVING	37
6.1	Planvorm	37
6.2	Toelichting op de bestemmingen	37
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	43

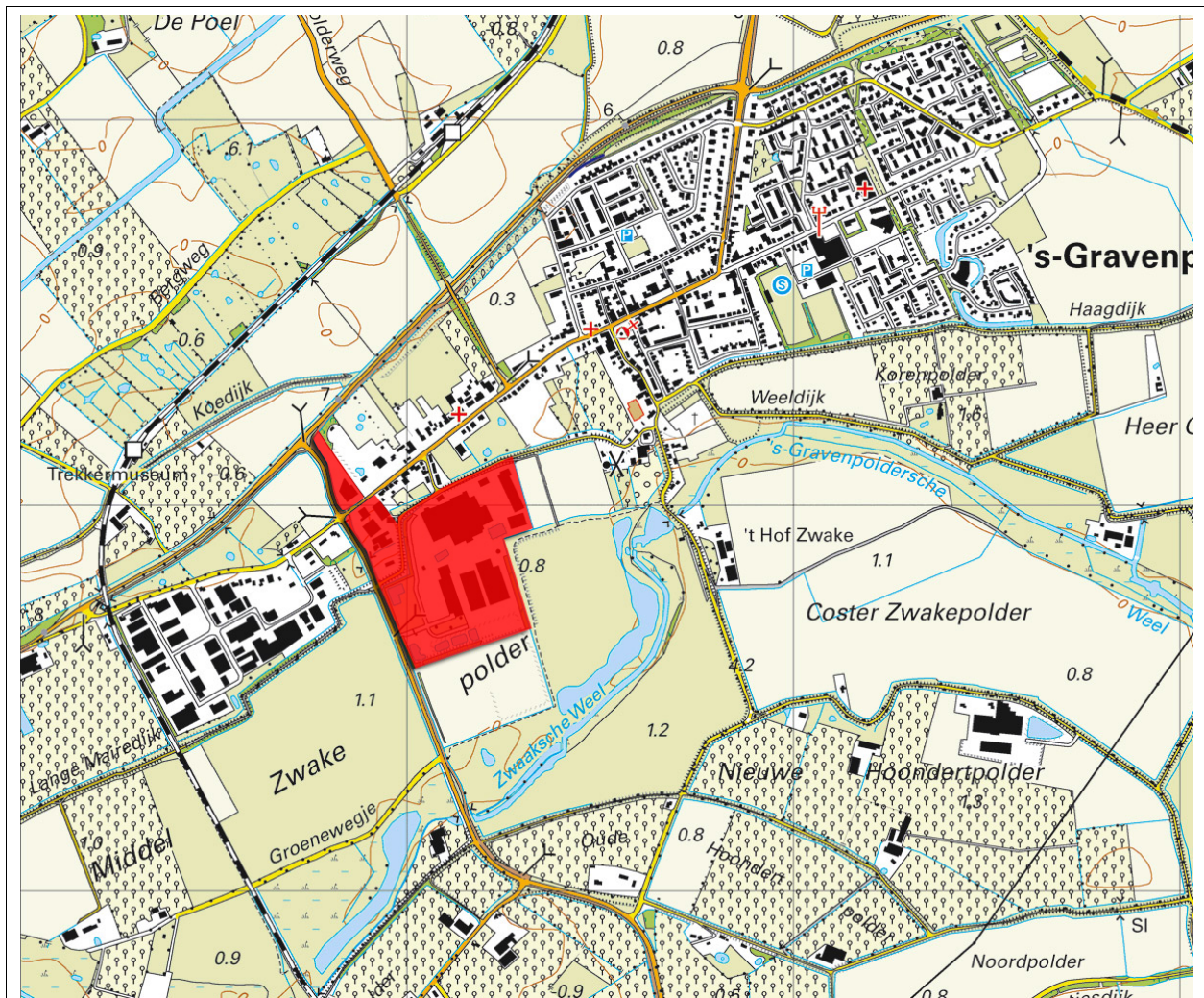
8.1	Inspraak	43
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	43

BIJLAGEN

1. Inspraakrapport;
2. Vooroverlegrapport.

BIJLAGENBOEK

1. Figuren toelichtend op de regels;
2. Geuronderzoek TOP Onions BV te 's-Gravenpolder, PRA Odournet bv, maart 2011;
3. Onderzoek molenbiotoop, bureau Peutz bv, Zoetermeer, 16 februari 2011.



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Bestemmingsplannen moeten eens in de 10 jaar worden herzien voor het gehele grondgebied van de gemeente om op deze manier over geactualiseerde bestemmingsplannen te kunnen beschikken. Voor gebieden met een lage dynamiek, waar in de toekomst niet of nauwelijks wijzigingen te verwachten zijn, kan de gemeente een beheersverordening vaststellen in plaats van een bestemmingsplan. Hiervoor is in het onderhavige plangebied niet gekozen. Ook een beheersverordening dient iedere 10 jaar te worden herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het kleinschalige bedrijventerrein aan de Baarlandsezandweg te 's-Gravenpolder in de gemeente Borsele. In figuur 1 is het plangebied weergegeven. Het voorliggende plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein binnen de gemeente Borsele te behouden.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 's-Gravenpolder, gedeelte 'Industrieterrein Korenhalmdijk-Lange Mairedijk', vastgesteld 4 november 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 februari 1989, wordt met het van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan geheel herzien. Ook een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Borsels Buiten', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008 wordt herzien.

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

1.3 Opzet

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor het kleinschalige bedrijventerrein aan de Baarlandsezandweg te 's-Gravenpolder wenselijk acht. Om een visie te kunnen formuleren, en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3

gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In de hoofdstukken 7 en 8 komen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 TOETSING BELEIDSKADERS

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

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Bedrijventerreinen

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. In 2018 is er voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerreinen en kantoorlocaties om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt. Terreinen voegen zich goed in de (landschappelijke) omgeving.

Regionale samenwerking

Omdat de bedrijventerreinenmarkt regionaal georiënteerd is, werken gemeenten in regionaal verband samen en stemmen zij hun bedrijventerreinbeleid af in bedrijventerreinprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de Provincie bekrachtigd. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren en wordt de markt goed bediend. Voor een realistische planning is uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen in een regio niet groter dan de behoefte die in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar) wordt verwacht. Omwille van een zorgvuldige planning verlangt de Provincie een consequente toepassing van de duurzaamheidsladder (voorheen SER-ladder).

Concentratie en bundeling van bedrijven

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

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. Met gemeenten is afgesproken dat in 2018 100 hectare verouderd bedrijventerrein in herstructurering is genomen.

Verordening ruimte provincie Zeeland 20 maart 2012

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook een Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland zijn in artikel 2.11-2.17 regels opgenomen ten aanzien van regionale waterkeringen, natuurgebieden en molenbiotopen. Het plangebied raakt deze gebieden. In de desbetreffende paragrafen worden deze artikelen behandeld. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder woningbouw, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

Bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden

De provincie Zeeland heeft in het Provinciaal Sociaal Economisch Beleidsplan 2005-2008 en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 het instrument bedrijventerreinprogramma's geïntroduceerd. Hierin staat de vertaling van de planningsopgave voor bedrijventerreinen en hebben gemeenten in regionaal verband afspraken gemaakt over het bedrijventerreinenbeleid in de regio.

De belangrijkste doelstelling van de Bevelandse gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het scheppen van voorwaarden en het bieden van ruimte voor economische ontwikkelingspotenties in de regio, gericht op versterking van de werkgelegenheid en omzet. Daarnaast voeren de gemeenten een actief ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin ruimtelijke kwaliteit en zuinig ruimtegebruik centraal staan. Uitgangspunt is dat de bestaande, veelal kleinschalige terreinen waarop van oorsprong lokaal georiënteerde bedrijven zijn gevestigd worden gehandhaafd, maar dat de toekomstige ruimte vraag vooral wordt opgevangen op een beperkt aantal grootschalige terreinen. Dat betekent dat uitbreiding van de kleinschalige terreinen zal worden beperkt. Wel dient er actief gezocht te worden naar maatoplossingen voor bedrijven in de dorpskernen en niet agrarische bedrijven in het buitengebied. Deze bedrijven dienen bij voorkeur op een bedrijventerrein gehuisvest te worden.

De voorgestelde strategie luidt:

- De vestiging van bedrijven concentreren op enkele grootschalige bedrijventerreinen in de regio.
- Het volgende onderscheid in terreinsoorten toepassen: kleinschalig, grootschalig (breed regionaal) terrein en thematische terreinen.
- Uitwerken van een revitaliseringsopgave voor verouderde bedrijventerreinen.

Er is een aantal bedrijventerreinprofielen te onderscheiden waaronder kleinschalige bedrijventerreinen. Per regio kunnen er bedrijventerreinen aangewezen worden als 'kleinschalig bedrijventerrein'. Op deze terreinen mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieuhindercategorie 3 en met een kavelgrootte van maximaal 0,5 hectare. Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waar het toe hoort. Voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsingen uit de dorpskern zijn kavelmaat en milieucategoriebepalingen niet van toepassing.

Voor een nieuw te vestigen bedrijf dat een grotere kavel dan 0,5 hectare nodig heeft kan een uitzondering worden gemaakt indien op grond van ruimtelijke- danwel milieutechnische argumenten wordt aangetoond dat vestiging van het bedrijf qua aard en schaal beter aansluit bij dat dorp of die omgeving dan bij een grootschalig of thematisch bedrijventerrein. Beperkte uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen is mogelijk in de vorm van een stedenbouwkundige afronding en als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema werken.

Uit het themarapport 'De Bevelanden werkt!' zijn de volgende beleidsuitspraken te destilleren:

1. Ruimte bieden voor nieuwe economische dragers voor het buitengebied;
2. Benutten van de toeristisch-recreatieve potenties van de regio;
3. Concentreren van bedrijventerreingebonden economische activiteiten;
4. Concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
5. Selectief ruimte bieden aan bedrijvigheid van buiten de regio.

Concentreren van bedrijventerreingebonden economische activiteiten

Voortbouwend op de lijn die in het streekplan en in de structuurvisie voor de stedelijke ontwikkelingszone Goes is ingezet, worden bedrijventerreingebonden economische activiteiten geconcentreerd op een beperkt aantal grotere bedrijventerreinen in de regio. Hierdoor wordt een verdere uitwaaiering en versnippering van bedrijvigheid voorkomen. Voor dorpsgebonden bedrijvigheid dient de mogelijkheid aanwezig te blijven voor maatwerk bij het oplossen van knelpunten. Concentratie biedt de mogelijkheid voor profilering van terreinen, voor samenwerking en uitwisseling tussen bedrijven en voor gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen. Het verhoogt de doelmatigheid en het draagvlak van investeringen in zaken als ontsluiting en collectieve voorzieningen en biedt mogelijkheden voor verbetering van de vestigingscondities in de vorm van parkmanagement.

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 onder andere de bedrijventerreinenstrategie. Binnen deze bedrijventerreinenstrategie wordt ingezet op het verder ontwikkelen van een beperkt aantal grotere bedrijventerreinen, de (afrondende) uitbreiding van een drietal overige bedrijventerreinen én de herstructurering/ revitalisering van (delen van) verouderde terreinen.

Een handreiking voor het huisvesten van arbeidsmigranten op de Bevelanden (2011)

De handreiking is een faciliterend document en biedt oplossingsrichtingen voor initiatiefnemers om huisvesting te realiseren waaraan de arbeidsmigrant behoefte heeft. Dit betekent dat de in de handreiking genoemde voorzieningen in de gemeenten planologisch mogelijk moeten zijn of worden.

Er is onderscheid gemaakt in drie typen arbeidsmigranten: seizoensgebonden, tijdelijke en structurele arbeidsmigranten. Voor seizoensgebonden arbeidsmigranten is huisvesting mogelijk op een agrarische camping en in een in pandige voorziening op het agrarisch bedrijfsvlak. De tijdelijke arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest in logiesgebouwen in bestaande complexen, in bestaande woningen of op gedeelten van een recreatiepark. Een klein deel van de arbeidsmigranten in de regio wil zich permanent vestigen. Voor deze vorm van huisvesting kan de arbeidsmigrant zich wenden tot de woningbouwvereniging en/of de particuliere woningmarkt. Voor de structurele arbeidsmigrant die zich niet permanent wil vestigen in Nederland of nog geen eigen woning kan betrekken zijn de voorzieningen zoals genoemd voor de tijdelijke arbeidsmigrant van toepassing.

Logiesgebouwen in bestaande complexen

Bestaande complexen in de bebouwde kom met een bestemming 'Maatschappelijk', 'Wonen' of daarmee gelijk te stellen bebouwing kunnen zeer geschikt zijn voor huisvesting van tijdelijke werknemers. Ook bestaande kantoorpanden kunnen, mits de structuur, de locatie en de prijs zich daartoe leent, geschikt zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor een bestaand complex geldt de capaciteit waarvoor het gebouw oorspronkelijk is ontworpen. Wanneer het bestemmingsplan dit toelaat, kan het gebouw eventueel worden uitgebreid. Het is van belang vooraf duidelijke afspraken te maken tussen de gemeente en de verhuurder over het beheer. Omdat het hier gaat om het bieden van nachtverblijf aan personen, dient in de meeste gevallen het bestemmingsplan gewijzigd te worden in een passende bestemming. Het complex kan daarmee plaats bieden aan tijdelijke werknemers die elders hun hoofdverblijf hebben. Het is van belang dat de herbestemming geen belemmeringen oplevert voor de omliggende functies.

Beleidsnotitie '(Tijdelijk) Werken en Wonen in Borsele'

De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie is onmisbaar. Goed preventief beleid voor huisvesting arbeidsmigranten is nodig, ook als mogelijk antwoord op de toekomstige krimp en de afnemende arbeidsparticipatie van de Borsele bevolking. Daarbij is het van groot belang nieuwkomers een plek te geven in de samenleving van Borsele en hun huisvesting goed te regelen. Dat houdt in dat werkgevers, huisvesters en gemeenten de handen ineen moeten slaan om gezamenlijk structurele oplossingen te creëren voor een behoefte die alles behalve tijdelijk is. Ten aanzien van huisvesting op bedrijventerreinen wordt het volgende geadviseerd:

1. Huisvesting op een bedrijventerrein

Advies: Niet kiezen voor deze oplossing, gelet op de eventuele gevolgen voor omliggende bedrijven.

2. *Huisvesting op een bedrijventerrein, waar slechts één bedrijf is gevestigd*

Advies: als beleid opnemen dat wanneer op een bedrijventerrein slechts één bedrijf is gevestigd, dit bedrijf ten behoeve van zijn eigen buitenlandse werknemers een voorziening mag realiseren om logies te kunnen verschaffen.

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wro en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als 'werkdocument' bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk en fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie het beleid op onderdelen behandeld, waaronder: Leefbaarheid, Economie, Infrastructuur, Natuur, landschap en cultuurhistorie, Toerisme en recreatie en Milieu- en overige aspecten. Hieronder wordt ingegaan op de beleidsuitgangspunten en consequenties van het aspect economie.

Het bestaande beleid voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt doorgevoerd. Met betrekking tot bedrijventerreinen houdt dit in dat:

- Bedrijvigheid met een bepaalde omvang die hinder voor milieugevoelige functies met zich meebrengt (niet passen binnen een dorp) wordt gesitueerd op een bedrijventerrein in de gemeente.

Het Sloegebied fungeert hierbij als (zee)havenindustrieterrein. Er is ook nog ruimte voor lokale bedrijvigheid op het bedrijventerrein Noordzak. Zodra de huidig aangewezen terreinen vol zijn, moeten bedrijven uitwijken naar regionale bedrijventerreinen indien men geen geschikte locatie kan vinden in Borsele.

- 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.
- Het uitgiftebeleid van bedrijventerreinen wordt in de regio afgestemd in het kader van bedrijventerreinprogrammering De Bevelanden. Hierbij is veel aandacht voor beheer, kwaliteitsniveaus, segmentering, herstructurering, grondprijzen, duurzaamheid en gezamenlijke promotie en acquisitie.

Borsele, contrasten in veiligheid

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

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

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

Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving

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

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

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

2.4 Toetsing beleidskaders/Conclusies

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013' is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daar-

naast worden, gebaseerd op een gewenst ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, kleine veranderingen voorgestaan.

In dit kader wordt gerefereerd aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Binnen de provincie Zeeland maar ook binnen de gemeente Borsele is geconstateerd dat er een groot aantal arbeidsmigranten werkzaam is. Om problemen op het gebied van veiligheid, woon- en leefklimaat en handhaving te voorkomen, is het noodzakelijk deze arbeidsmigranten goed te huisvesten. Voor de gemeente Borsele is momenteel op zeer kleine schaal voorzien in huisvesting van arbeidsmigranten. Gelet op concrete vragen uit de markt, heeft de gemeente Borsele, samen met de vier andere Bevelandse gemeenten een handreiking voor het huisvesten van arbeidsmigranten op de Bevelanden opgesteld. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling past binnen deze beleidsnotitie.

Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van het voorliggende plan als kader gefungeerd.

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 het bedrijventerrein aan de Baarlandsezandweg beschreven.

Het bedrijventerrein is op te delen in drie verschillende gebieden, het bedrijf aan de Baarlandsezandweg (ten noorden van de Schoorkenszandweg), de bedrijven ten zuiden van de Schoorkenszandweg en de bedrijven gelegen aan de Korenhalmwijk - Lange Maredijk. Alle bedrijven worden aan de westzijde begrensd door de Baarlandsezandweg.

3.1 Baarlandsezandweg

Ten zuidwesten van de kern 's-Gravenpolder aan de Baarlandsezandweg 1, ter hoogte van de kruising met de Schoorkenszandweg is een landbouwmechanisatiebedrijf (Tramper Green B.V.) gesitueerd. Naast de bijbehorende bedrijfsactiviteiten is ook een tankstation naast het bedrijf gelegen. Dit is een tankstation zonder lpg-afleverstation voor het wegverkeer. Achter het tankstation is een selfservice wasstraat aanwezig. Er is geen bedrijfswoning bij dit bedrijf aanwezig.

3.2 Zuidzijde Schoorkenszandweg

Aan de zuidzijde van de Schoorkenszandweg is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Schoorkenszandweg en de Baarlandsezandweg. Op dit terrein is het bouw- en aannemersbedrijf Den Dekker 's-Gravenpolder B.V. gevestigd, alsmede adviesbureau voor elektrotechnische installatie, besturingstechniek en automatisering TSG. Het bouw- en aannemersbedrijf, waaronder ook een bouwmarkt, Den Dekker beschikt over diverse bedrijfsloodsen voor de bedrijfsvoering. Voorts is er een bedrijfswoning aanwezig. Het technisch elektronisch installatie bedrijf TSG beschikt over een kantoorpand.

Tussen het noordelijke en zuidelijke bedrijventerrein is ten behoeve van het bedrijf op het zuidelijke terrein een bedrijfswoning opgericht. Deze woning wordt omsloten door de Lange Maredijk aan de zuidoostzijde en de Baarlandsezandweg aan de westzijde.

3.3 Korenhalmwijk-Lange Maredijk

Het zuidelijk gelegen terrein, door de Lange Maredijk van eerstgenoemd terrein gescheiden, heeft een oppervlakte van ruim 12 hectare. Op het terrein is TOP (Triumfus Onion Products Beheer b.v.) gevestigd. De activiteiten van dit bedrijf bestaan uit:

- het voor consumptie gereed maken van uien en zilveruien;
- het bereiden van etherische oliën en concentraten uit uien en andere groenten;
- de gekoelde opslag van landbouwproducten.

De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Baarlandsezandweg en de Korenhalmdijk. Verder is op het terrein een waterbassin aangelegd. Het bij het schonen vrijkomende vuile water wordt door een dubbele zuivering gereed gemaakt voor hergebruik. Het gebied is zoveel mogelijk in de omgeving ingepast, door een bos en beplantingstrook aan te leggen. Aan de zuidzijde is de beplanting op een aarden wal aangebracht. Wanneer de strook langs een watergang is gelegen is er rekening gehouden met een afstand van 5 meter. De Korenhalmdijk en de Lange Mairedijk zijn regionale keringen met waterstaatkundige functie. Daaromheen is dan ook een keurzonering gelegen welke is opgenomen op de kaart.

Gelet op de seizoensgerichte werkzaamheden is door TOP Onions BV verzocht in het oude kantoorpand aan de zijde van de Korenhalmdijk, alsmede in het kantoor in het gebouw parallel aan de Baarlandsezandweg eigen werknemers onder te mogen brengen. In de regels en op de plankaart is hiertoe een aanduiding 'huisvesting eigen werknemers' opgenomen.



Figuur 2: Korenhalmdijk-Lange Mairedijk te 's-Gravenpolder

3.4 Verkeer

Het bedrijf gelegen ten noorden van de Schoorkenszandweg kent twee ontsluitingen. Het landbouwmechanisatiebedrijf wordt grotendeels ontsloten via de Schoorkenszandweg, terwijl het tankstation en de wasstraat zijn ontsloten via de Baarlandsezandweg.

De bedrijven ten zuiden van de Schoorkenszandweg worden middels de Industriestraat verbonden met de Schoorkenszandweg en de Baarlandsezandweg. Ook is er een aansluiting op de Lange Mairedijk aanwezig.

Tot slot wordt het bedrijf gelegen aan de Korenhalmdijk - Lange Mairedijk ontsloten middels de Lange Mairedijk en de Baarlandsezandweg.

Het verkeer dat door de bedrijven wordt gegenereerd wordt afgevoerd middels de Baarlandsezandweg, via de Bernhardweg Oost (N666), Nieuwe Vierwegen naar de A58. De verkeerroute loopt derhalve buiten 's-Gravenpolder om. Op dit moment zijn er geen kenpunten bekend.

4. VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is de bestaande situatie te waarborgen (beheersen). Naast de bestaande situatie wordt aan ondergeschikte wijzigingen ruimte geboden. In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van een gebiedsgerichte visie, het (gemeentelijk) beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het bedrijventerrein mogelijk. Het bedrijventerrein ligt grenzend aan het landelijke gebied en beslaat in zijn totaliteit ca. 15 ha. Het bedrijventerrein is op te delen in drie gedeelten. Het noordelijk gedeelte van het plangebied kent een oppervlakte van ca. 0,9 ha. Op dit terrein is één bedrijf gevestigd, dit bedrijf kent een milieuhindercategorie 3.1. Het middelste bedrijventerrein bestaat uit ca. 1,5 ha en omvat twee kleinschalige bedrijven met een maximale milieuhindercategorie 3.2. Het zuidelijk gelegen bedrijventerrein kent een oppervlakte van ca. 12,5 ha. Op dit terrein is één bedrijf gevestigd met een maximale milieuhindercategorie van 4.2.

Het totale bedrijventerrein grenst aan het landelijk gebied, aan de noordzijde van het plangebied is echter woonbebouwing gelegen (aan de Schoorkenszandweg en aan de Kadam). Op het bedrijventerrein is de bebouwing zoveel als mogelijk geconcentreerd opgericht. De activiteiten van de verschillende bedrijven zijn zeer divers. Dit varieert van enigszins aan het buitengebied gelieerde bedrijvigheid als het ver- en bewerken van landbouwproducten tot vreemd aan het buitengebied behorende activiteiten als een aannemersbedrijf of een bouwmarkt. Karakteristiek voor het bedrijventerrein is dat zij (zoveel als mogelijk) landschappelijk is ingepast door om het bedrijventerrein heen een groenzone aan te brengen. Deze groenzone bestaat in dit geval uit een bos- en beplantingstrook die is voorzien van hoogopgaande beplanting.

Het landelijke gebied van de gemeente Borsele, waaraan grenzend het bedrijventerrein is gelegen, vormt een open poldergebied. Een groot deel van het landelijke gebied van de gemeente Borsele is daarnaast aangewezen als Nationaal Landschap. Aan het landelijk gebied vreemde (bedrijfs)activiteiten worden hier onwenselijk geacht en nieuwvestiging van dergelijke (bedrijfs)activiteiten wordt hier dan ook zoveel mogelijk geweerd.

In de regionale bedrijvenprogrammering is opgenomen dat concentratie van bedrijvigheid op enkele grootschalige bedrijventerreinen wenselijk is. Gaat het echter om bedrijfsactiviteiten die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving dan kan deze bedrijvigheid terecht op kleinschalige bedrijventerreinen. Het betreft hier terreinen waar tot en met milieucategorie 3 bedrijven zich kunnen vestigen en waarvan het terrein maximaal 0,5 hectare beslaat. Uitgezonderd het bedrijf TOP Onions BV kan het bedrijventerrein aangemerkt worden als een dergelijk kleinschalig bedrijventerrein.

Voor het onderhavige bedrijventerrein wordt een conserverend beleid voorgestaan waar het gaat om de bestaande activiteiten. Dit houdt in dat de huidige bedrijfsactiviteiten, alsmede de bestaande milieucategorieën (in dit geval dus zowel categorie 3.2 op

het middelste terrein als categorie 4.2 op het zuidelijke terrein) worden gerespecteerd en er geen actief saneringsbeleid wordt gevoerd. Herstructurering dan wel revitalisering van het bedrijventerrein behoort tot de mogelijkheden, maar binnen de kaders die dit bestemmingsplan daar voor geeft. Daarnaast geldt er voor het landelijke gebied een regulier welstandsbeleid. Dit beleid is er op gericht het karakter van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. De algemene welstandscriteria zijn voor bouwwerken in dit gebied altijd van toepassing, maar worden aangevuld met gebiedsgerichte welstandscriteria zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Borsele.

Daarnaast wordt de mogelijke wens erkend van de binnen het plangebied aanwezige bedrijven, om hun bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een regulier bedrijventerrein dan wel hun bedrijfsactiviteiten geheel te staken op de huidige locatie. Herontwikkeling van dergelijke locaties ligt alsdan in de reden. Op voorhand is evenwel niet aan te geven hoe een mogelijke herstructurering van dergelijke locaties moet worden vormgegeven en zal dit derhalve van geval tot geval worden bekeken. Beleidsmatig wordt op voorhand een passende herontwikkeling van mogelijk opvallende bedrijfslocaties niet afgewezen.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Bodem

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

5.2 Archeologie

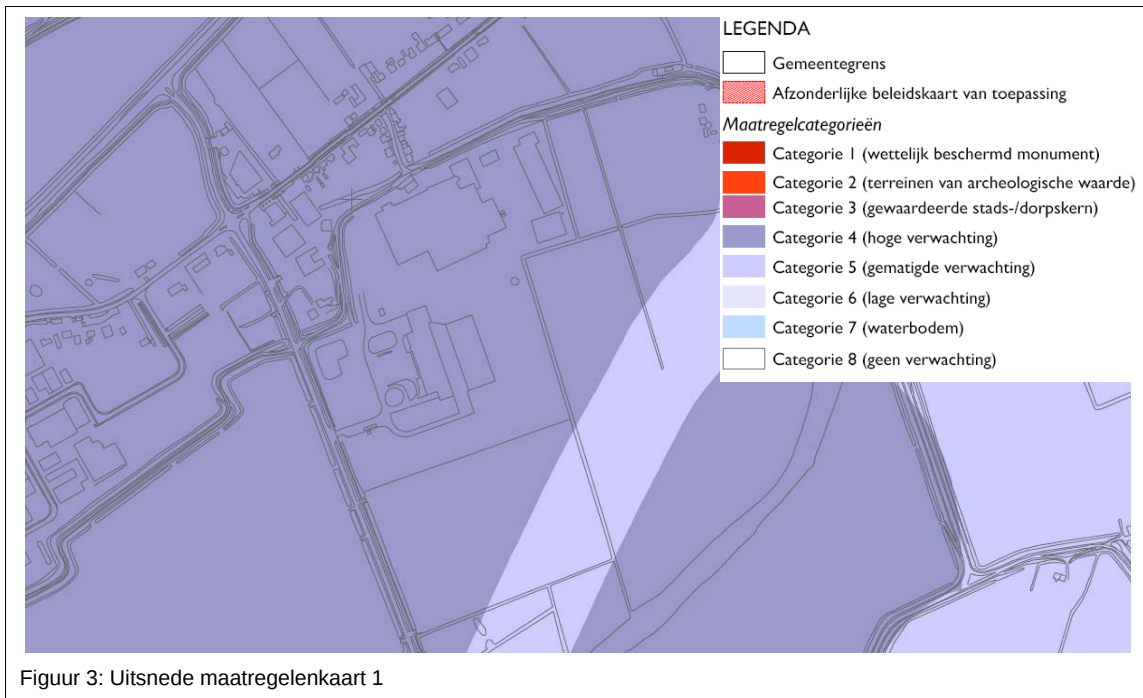
Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Borsele in het najaar van 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologisch beleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8)¹.

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 3) is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Hierbij geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. De genoemde archeologische waarden zijn op de kaart opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan uitgewerkt.

¹ De maatregelenkaart-in-lagen tezamen met de in het kader van het gemeentelijk beleid vastgestelde ontheffingscriteria worden de *archeologische beleidskaart* genoemd.



5.3 Cultuurhistorie

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Deze beleidsbrief geeft de nieuwe visie van de minister van het toenmalige OCenW op de monumentenzorg weer. De visie is geschreven mede namens de ministers van het toenmalige LNV en VROM.

In de beleidsbrief staan drie pijlers centraal:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- Krachtiger en eenvoudiger regels;
- Herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle objecten die hun functie verliezen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de eerste pijler.

Door MoMo vindt een omslag in het rijksbeleid over monumentenzorg plaats: van object- naar gebiedsgericht. De cultuurhistorische belangen worden niet langer beperkt tot die gebouwen en gebieden die tot 'monument' zijn aangewezen. Cultuurhistorie moet integraal onderdeel worden van alle overwegingen die komen kijken bij ruimtelijke ordeningsopgaven. Borging van cultuurhistorie in structuurvisies en in beleid maakt meer afgewogen keuzes mogelijk.

De beweging is, kort getypeerd, minder sectorale regelgeving achteraf en een meer generieke borging vooraf. Om dit mogelijk te maken heeft het rijk het Besluit ruimtelijke ordening zodanig aangepast dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan met cultuurhistorie rekening moet houden, zowel voor objecten als structuren en gebieden. Dit is analoog aan de regelgeving die enkele jaren geleden in werking trad op het gebied van archeologie.

Cultuurhistorisch landschap

Het plangebied is gelegen in twee verschillende polders. Zo is het gedeelte boven de Lange Mairedijk gelegen in de polder "s-Gravenpolder". Het betreft een 14e eeuwse polder, welke door herinrichting de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels heeft verloren. De "s-Gravenpolder" is als aanwas aan de Polder De Breede Watering Be-westen Yerseke in de Zwake bedijkt. Hij heette oorspronkelijke Oude Polder van Voor-trappen naar een nabij gelegen gehucht.

Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Lange Mairedijk is gelegen in de 'Middel-Zwakepolder'. De 'Middel-Zwakepolder' is een agrarische polder met boom-gaarden en een bedrijf dat groenten conserveert en verwerkt. De polder wordt door-kruist door het tracé van de voormalige spoorlijn Goes-Borssele-Goes. Het karakter van de polder wordt bepaald door het restant van de Zwakegeul, het Zwaaksche Weel. De 15e eeuwse 'Middel-Zwakepolder' is in de loop der tijd heringericht waardoor de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels is verdwenen.

Cultuurhistorische bebouwing

Monumenten

In of direct aan het plangebied komen geen monumenten voor.



Figuur 4: molen De Korenhalm

Molen

Aan de Korenhalmdijk 11 is de korenmolen de Korenhalm gelegen. Het betreft een beeldbepalende ronde stenen korenmolen, type stellingmolen. De molen staat aan de rand van het dorp met enkele bomen en huizen rondom, maar door zijn hoogte is de windvang goed.

De Korenhalm is in 1876 gebouwd als ronde stenen korenmolen. De voorganger van de Korenhalm was in 1875 afgebrand; deze molen stond op de nabij gelegen molen-berg (50 meter verderop). De kap van de molen is gedekt met dakleer en de molen heeft een vlucht van 23,50 meter. De hoogte van de stelling is 9,50 meter. Het is een

beeldbepalende molen die van alle kanten goed zichtbaar is gelegen. De Korenhalm was in 2008 tijdelijk niet draaivaardig door problemen met het kruiwerk, dit is medio 2009 verholpen. Inmiddels is het hersteld en de molen weer maalvaardig. In 2011/12 werd veel aandacht besteed aan het metselwerk van de romp.

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 waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidig watersysteem

Grondwatersysteem

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

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Maelstede.

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 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 terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatie niveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Ter plaatse van het bedrijventerrein is het inspanningsniveau normaal tot hoog te noemen.

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

Het vierde GRP is op 5 april 2012 vastgesteld en 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 rioleringssysteem moet tegen zo laag mogelijke kosten klimaatbestendig gemaakt worden waarbij er naar gestreefd wordt om waterschade te alle tijde te voorkomen. Het hoofddoel is uitgewerkt in vier subdoelen:

1. een doelmatige inzameling en transport van afvalwater;
2. voorkomen van waterhinder, overlast of schade en vasthouden van water;
3. het voorkomen van grondwateroverlast;
4. schoon oppervlaktewater, grondwater en een schone waterbodem.

Waterplan Borsele 2011 - 2014

Het waterplan is een middel om de problemen te inventariseren en op te lossen. Het waterplan is in samenwerking met het waterschap en de provincie opgesteld. Het stedelijke waterplan heeft vooral betrekking op water in bebouwd gebied, zowel oppervlaktewater als grondwater. Het waterplan is een goed middel om een integrale belangenafweging te maken. Hierdoor kunnen kosten bespaard worden voor het realiseren van de doelen uit zowel het Waterbeheer 21e eeuw (WB21) als de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

In Borsele zijn geen structurele problemen met grondwateroverlast. Wel is de voorlichting over ontwatering van woonpercelen een blijvend aandachtspunt. De inrichting van het oppervlaktewater is afhankelijk van de gebruiksfunctie. De doelstelling is om het water zo in te richten dat het geschikt is voor diverse functies zoals recreatie, bluswater en sierwater. Het aan te leggen water moet van voldoende omvang zijn en voorzien zijn van flauwe oevers. In het derde gemeentelijk rioleringsplan staat het uitgangspunt om door te gaan met afkoppelen van verhard oppervlak van de gemengde riolering. Voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater zijn afspraken gemaakt met het waterschap over de taakverdeling en de overdracht van daadwerkelijk onderhoud. 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' een advies voor het plangebied gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet nabij een primaire waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water. Wel betreft de Lange Maredijk een Regionale waterkering. In de regels is de bescherming van deze waterkering opgenomen. Aangezien het in het onderhavige bestemmingsplan gaat om een beheersplan, waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien is het aspect veiligheid derhalve bestemmingsplanmatig niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied is open water van enige omvang aanwezig in de vorm van bassins. Deze staan ten dienste van het bedrijf en worden door het bedrijf onderhouden. 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.	Het huidige gemengde rioolstelsel blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. De volgende voorkeursvolgorde zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet worden benut zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel geloosd worden. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. Nieuwe bedrijven worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Het uitgangspunt van het Omgevingsplan is dat 95% van het verhard oppervlak voor nieuwbouwlocaties afgekoppeld wordt. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aan gelegd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/beperkt te worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het bedrijventerrein ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Naast het plangebied is het natuurgebied de Zwaakse Weel gelegen. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Aangezien het in het onderhavige bestemmingsplan gaat om een beheersplan, waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien is het aspect natte natuur bestemmingsplanmatig niet aan de orde.

5.5 Flora en fauna

Op basis van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van een eventuele ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het bedrijventerrein is op ca. 2 kilometer afstand gelegen van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Ecologische Hoofdstructuur, in de vorm van de Zwaaksche Weel, grenst direct aan het plangebied. Gedeeltelijk bestaat het gebied uit bestaande natuur en gedeeltelijk uit nieuwe natuur. De afwegingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden (gebaseerd op de Verordening Ruimte Provincie Zeeland) is in het onderhavige geval van toepassing. Het plangebied is immers binnen 100 meter afstand van het natuurgebied gelegen. In het onderhavige geval betreft het bestemmingsplan echter een conserverend plan. Een afweging hoeft derhalve niet te worden gemaakt.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt er onderzocht of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert is in het kader van dit plan geen nader onderzoek uitgevoerd.

5.6 Milieuhinder

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

In en/of in de nabijheid van het plangebied is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is in beginsel niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is nieuwvestiging mogelijk wanneer deze plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dan wel binnen de bestaande gronden met de bestemming 'Bedrijf'.

In de onderstaande tabel is per bedrijfstype de categorie-indeling van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgenomen.

Bedrijven	Cat.
Landbouwmechanisatiebedrijf	3.1
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
Bouwmarkt	2
Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.2
Groente- en fruitconservenfabrieken:	
- jam	3.2
- groente algemeen	3.2
- met koolsoorten	3.2
- met drogerijen	4.2
- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
- p.c. <= 250.000 t/j	4.1

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 geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Een bedrijventerrein betreft geen geluidsgevoelige objecten waardoor akoestisch onderzoek niet nodig is.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van

de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens wordt overschreden conform het besluit 'Niet in Betekende Mate' (NIBM). De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bijvoorbeeld bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan 'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013' een beheersplan is.

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, zoals 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 objecten². 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.

In het plangebied bevindt zich geen inrichting waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd. Derhalve vormt het aspect inrichtingen geen belemmering voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013'.

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 ligt een 50 KV elektriciteitskabel (gelegen 80 cm onder maaiveld) langs de Baarlandsezandweg en de Lange Mairedijk. Deze buisleidingen zijn echter van zodanige aard dat de invloed van de leidingen op de omgeving verwaarloosbaar kunnen worden geacht.

² Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende 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 bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

5.10 Overige belemmeringen

5.10.1 KABELS EN LEIDINGEN

In paragraaf 5.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij eventuele bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5.10.2 GEURHINDER

Nederlandse emissie Richtlijn (NeR)

Het algemeen uitgangspunt van het landelijk geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.

Het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissie Richtlijn). De NeR geeft algemene eisen aan emissieconcentraties en uitzonderingsbepalingen voor specifieke activiteiten of bedrijfstakken. De NeR is een richtlijn waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, in voorkomende gevallen kan een strengere of minder strenge norm worden gehanteerd.

Activiteitenbesluit

Bij een aantal activiteiten komt geurhinder zo vaak voor dat structurele aandacht voor geur nodig is. Voor die activiteiten zijn in de ministeriële regeling (Activiteitenregeling) bij het Activiteitenbesluit voorschriften gesteld met als doel geurhinder te beperken tot een acceptabel niveau. Indien geen voorschriften zijn vastgesteld - en er toch sprake is van onacceptabele geurhinder - kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld. TOP Onions BV valt niet onder het Activiteitenbesluit, maar onder de Wet Milieubeheer.

De provincie Zeeland heeft daarnaast een eigen beleidskader vastgesteld (Alle neuzen dezelfde kant op, 2007), waar de gemeente Borsele bij aansluit. Het Zeeuws beleidskader sluit aan op – en is een praktische invulling van – het voornoemde huidige rijksbeleid.

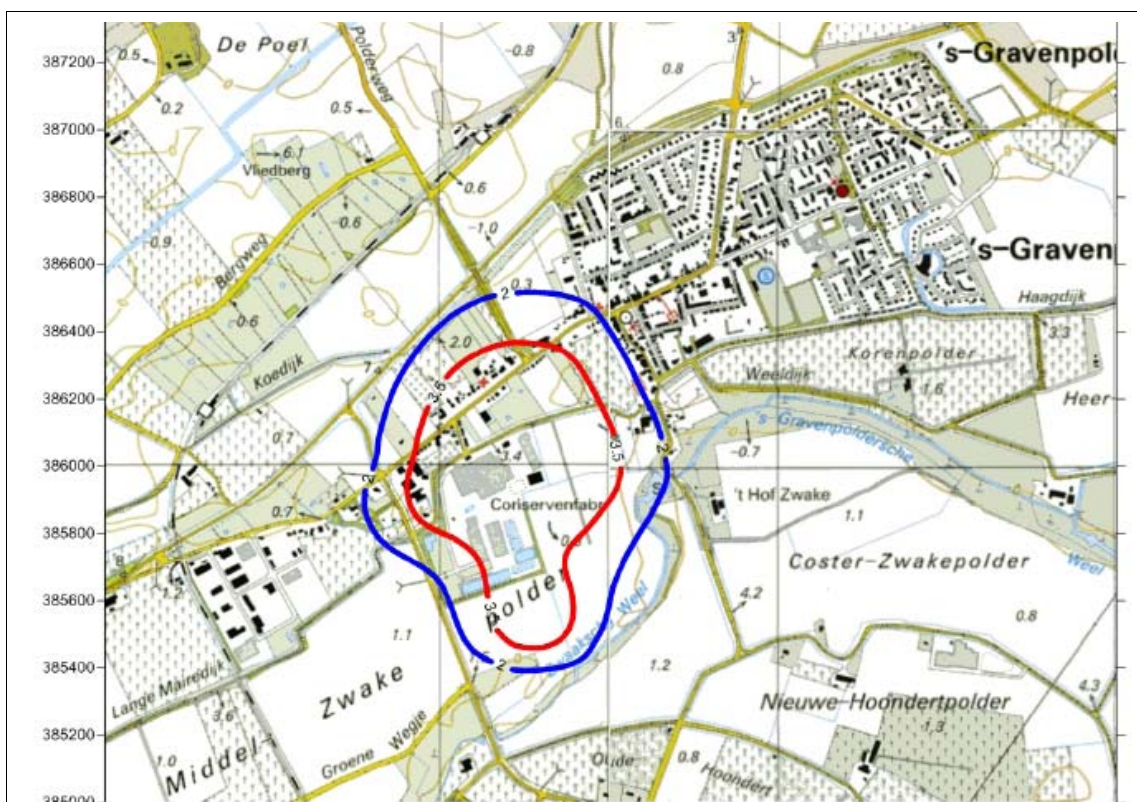
Bij de beoordeling van geurhinder kan tevens de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gebruikt, in deze staat zijn indicatieve afstanden (voor onder andere geurhinder) tussen woningen en diverse bedrijfsactiviteiten gegeven.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven aanwezig die geurhinder (kunnen) veroorzaken. In zoverre van toepassing worden de richtlijnen voor geurnormen meegenomen bij de bedrijven via de vergunningen in het kader van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of een Algemene maatregel van Bestuur (AmvB).

Door PRA Odournet bv is in maart 2011 een geuronderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bedrijf TOP Onions BV te 's-Gravenpolder. Uit dit onderzoek blijkt dat de geurimmissie rond TOP Onions BV getoetst zal worden aan de volgende normen ter plaatse van gevoelige objecten.

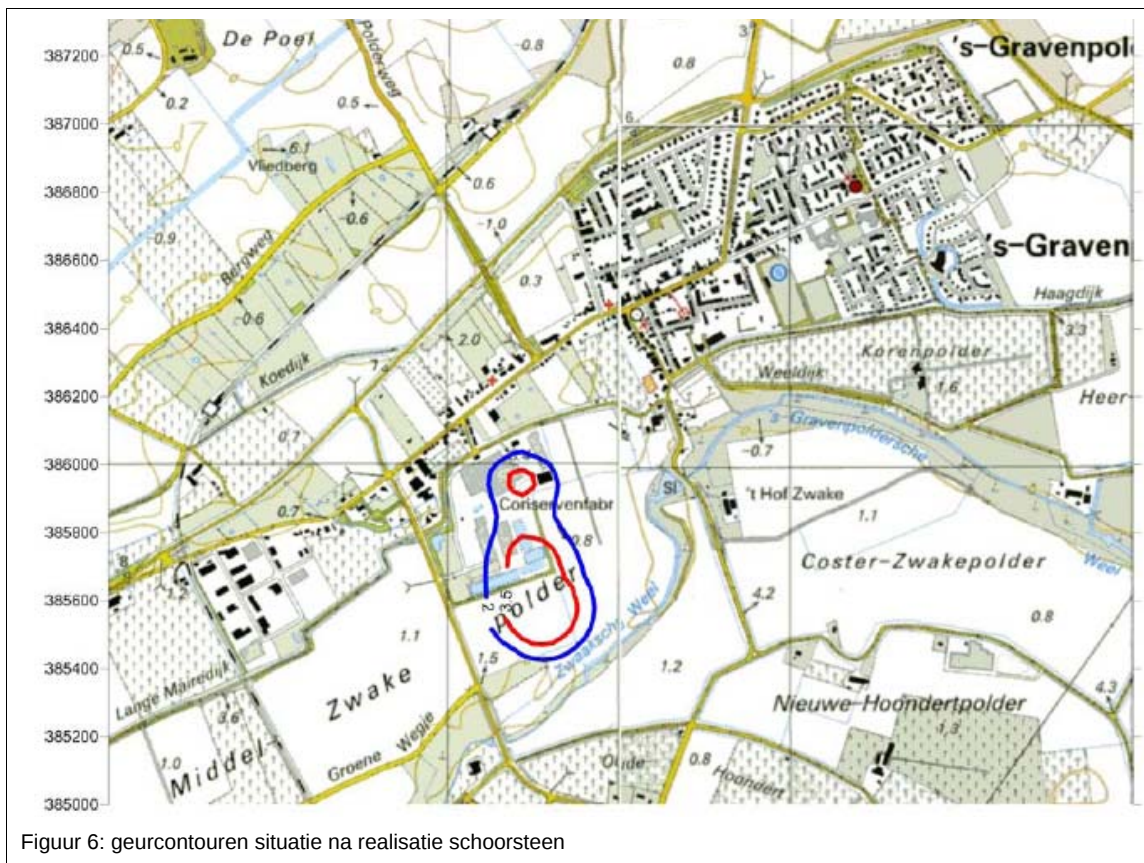
- Richtwaarde: 2 ouE/m³ als 98-percentielwaarde;
- Grenswaarde: 3,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde.

De huidige geurcontour van het bedrijf ligt in de huidige situatie zoals in figuur 5 is weergegeven.



Figuur 5: geurcontouren huidige situatie

Op dit moment is door TOP Onions BV vergunning aangevraagd voor een schoorsteen van 20 meter hoog op het biofilter. Uit figuur 6 blijkt dat zich in de situatie met een 20 meter hoge schoorsteen op het biofilter geen woonbebouwing meer bevindt binnen de contouren van 2 en 3,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde.



Figuur 6: geurcontouren situatie na realisatie schoorsteen

5.10.3 MOLENBIOTOOP

Buiten het plangebied, is één molen aanwezig (zoals reeds beschreven in paragraaf 5.3). De molen De Korenhalm, gelegen aan de Korenhalmdijk 11 is nog steeds in bedrijf. De molen heeft door de opvallende vormgeving en specifieke locatie een beeldbepalende functie in het landschap gekregen en is dus cultuurhistorisch waardevol.

Voor het behoud van de cultuurhistorische betekenis van de molen is het van belang dat de molen kan blijven functioneren als werktuig en als herkenningspunt. Bij nieuwe bouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop (molen omgeving).

De bescherming van een molen middels een molenbiotoop is opgenomen in de Verordening ruimte provincie Zeeland (VrpZ). In gevolge artikel 2.17 van de VrpZ dient de molenbiotoop/de bescherming van een molen op gemeentelijk niveau in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Voor behoud van de werking van een molen is een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding van belang. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels (bebouwing en begroeiing) in de omgeving van de molen. Te hoge objecten kunnen immers leiden tot windturbulentie en te sterk wisselende windkracht op wieken en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is).

Door bureau Peutz bv uit Zoetermeer is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke belemmeringen door de bouw van een schoorsteen op de molenbiotoop. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn. Het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

Ter bescherming van de molen is in de regels een aanduidingsregel 'vrijwaringzone - molenbiotoop' opgenomen, waarin hoogtebeperkingen tot een afstand van 400 meter van de molen zijn bepaald. Indien er werkzaamheden binnen deze zone van 400 meter plaatsvinden dient er vooraf advies ingewonnen te worden bij een molendeskundige.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Voorafgaande aan het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen is, uit oogpunt van standaardisatie, het 'Handboek bestemmingsplannen Borsele' opgesteld. Het voorliggende plan is op dit raamwerk gebaseerd. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013' kan voornamelijk gekarakteriseerd worden als een 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (bedrijven, verkeer, groen, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende behoeften in te spelen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: kaart) met regels. Bij elke locatie hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van 'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013' bestaat uit één 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 kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSGEELLS

Bedrijf (artikel 3)

Op de kaart zijn alle bedrijven in de bedrijfsbestemming opgenomen. De bedrijven zijn in verschillende milieucategorieën in te delen. Het betreft categorie 1 en 2, categorie

3.2 en categorie 4.2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen de opgenomen categorieën zijn bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid vrij uitwisselbaar. 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. Ook zijn met een specifieke functieaanduiding een bouwmarkt, een landbouwmechanisatiebedrijf, een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en lichtmasten mogelijk gemaakt. Ook is een aanduiding opgenomen om logies ten behoeve van eigen werknemers mogelijk te maken. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsregels opgenomen. Tevens is een afwijkingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

Groen (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Rondom de bedrijfspercelen zijn vaak windsingels of andersoortige beplanting aangelegd. Deze groenstroken hebben de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bos- en beplantingstrook' ontvangen om deze bos- en beplantingstrook in stand te houden.

Verkeer (artikel 5)

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

Waarde – Archeologie-1 tot en met Waarde – Archeologie - 4 (artikel 6 tot en met 9)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie - 2' dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk waarbij de bodemverstoring groter is dan 250 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder beschermingsregime als naar een lichter beschermingsregime. Derhalve zijn ook de bestemmingen

Waarde-Archeologie-1, Waarde-Archeologie-3 en Waarde – Archeologie-4 in de regels opgenomen.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 10)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden. Alleen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn op deze gronden toegestaan. Bouwwerken ten dienste van de andere, niet primair voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van ver/nieuwbouw van bestaande bouwwerken geen gebouw zijnde, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken geen gebouw zijnde niet wordt vergroot of veranderd. De bouwregels betreffen enkel de hoogtemaat. Aan de afwijking van de bouwregels worden specifieke voorwaarden gesteld.

Waterstaat – Waterkering (artikel 11)

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden welke zijn bestemd als 'Waterstaat- Waterkering', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de waterkering en de waterbeheersing waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' prevaleert boven de andere daar voorkomende bestemming(en). Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 12)

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 13)

In artikel 13 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 gebruiksregels (artikel 14)

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld. Hiervan kan afgeweken worden bij omgevingsvergunning indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene aanduidingregels (artikel 15)

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is vastgelegd dat de beschermingszone van een regionale waterkering in het bestemmingsplan moet worden opgenomen middels een vrijwaringszone. In artikel 15 is dan ook een regeling ter bescherming van deze beschermingszone opgenomen.

Om de bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen aan de Korenhalmdijk te kunnen waarborgen, is in dit artikel een regeling 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Om de windvang en de belevingswaarde te beschermen dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen te worden gerelateerd aan de afstand van dit obstakel tot de molen. Dit geldt voor alle gronden binnen

een afstand van 400 meter van de molen. Bebouwing die binnen deze zone wordt opgericht, mag geen afbreuk doen aan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element. Tot slot is ter bescherming van de molen als werktuig en beeldbepalend element een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen waarin het beplanten met bomen, heesters en ander hoog opgaande beplanting en het ophogen van gronden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gebonden.

Tot slot is in dit artikel ook een gebiedsaanduiding opgenomen ten behoeve van het straalpad. De hoogte van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ter plaatse van deze aanduiding in geen enkel geval meer bedragen dan 44,8 meter.

Algemene afwijkingsregels (artikel 16)

In artikel 16 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels (artikel 17)

In artikel 17 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 18)

Artikel 18 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 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.

Slotregel (artikel 19)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een beheersplan gaat, is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten. Voor nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt per geval gezien of hiervoor met een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro wordt gewerkt dan wel dat er een exploitatieplan wordt opgesteld.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het plan in verband daarmee op 15 januari 2013 toegezonden aan de betrokken bedrijven.

Er is één schriftelijke reactie binnengekomen. De inspraakreactie is opgenomen en beantwoord in het inspraakrapport. Dit inspraakrapport is opgenomen in bijlage 1.

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 te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

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

De vooroverlegreacties zijn opgenomen en beantwoord in het vooroverlegrapport. Dit rapport is opgenomen als bijlage 2.



BIJLAGE 1

Inspraakrapport

G E M E E N T E B O R S E L E

INSPRAAKRAPPORT

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

“Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013”

Februari 2013

1. Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben bestemmingsplannen een looptijd van 10 jaar. Daarna moeten ze worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Baarlandsezandweg 2013" actualiseert het bestemmingsplan 's-Gravenpolder, gedeelte "Industrieterrein Korenhalmdijk-Lange Mairedijk" en een klein gedeelte van het bestemmingsplan "Borsels Buiten".

2. Inspraak

2.1. Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013" is op 15 januari 2013 aan de ter plaatse gevestigde bedrijven toegezonden met de mogelijkheid hierop uiterlijk 13 februari 2013 te reageren.

2.2. Schriftelijke reacties

Er is één schriftelijke reactie binnengekomen. Deze inspraakreactie is als bijlage bij dit inspraakrapport opgenomen. In het onderstaande wordt ingegaan op de ontvangen inspraakreactie. De inhoud van de inspraakreactie wordt kort samengevat weergegeven, waarna deze vervolgens van gemeentezijde wordt beantwoord.

Inspreker A

Brief van 31 januari 2013

Reactie

1. Verzocht wordt om het bouwblok zoals opgenomen in het vigerende plan te respecteren en opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan.
2. Geconstateerd wordt dat de plangrens ter hoogte van de Lange Mairedijk / Korenhalmdijk en Kadam een overlap heeft met de plangrens van het voorontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013". Verzocht wordt voor de overlapstrook de bestemming Groen te handhaven.
3. Verzocht wordt de portacabins en stacaravans binnen het bouwvlak te brengen, zodat de bestemmingszone (sb-hew) langs de perceelsgrens gelijk loopt aan het (nieuwe) bouwvlak.
4. Gevraagd wordt nogmaals kritisch te kijken naar de toegestane bouwhoogte van het kantoorgebouw aan de Korenhalmdijk 17. Dit in verband met de in het plan opgenomen meetvoorschriften.
5. Nadere toelichting dan wel schrappen van de toevoeging "... in de vorm van logies" wordt gevraagd (artikel 3.1.1.e).
6. De Waarde Archeologie 2 is niet terecht. Gelet op het gebruik van het terrein in de afgelopen 30 jaar en de reeds gerealiseerde gebouwen en andere bouwwerken in die periode is het terrein dusdanig verstoord dat de archeologische vindkans bijgesteld moet worden.

Beantwoording

Ad 1. Het is een correcte constatering dat in het vigerende bestemmingsplan het bouwvlak gelijk loopt met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Maar in het huidige bestemmingsplan is het bebouwd oppervlak gemaximeerd op 60%, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 75%. Dit terwijl in het voorontwerp bestemmingsplan het aangegeven bouwvlak voor de volle 100% bebouwd mag worden. Echter gelet op het streven naar duurzaam ruimte-/grondgebruik zullen we het verzoek om het bouwvlak op te rekken in willigen, waarbij wel een differentiatie wordt aangebracht in maximaal toegestane bouwhoogte.

Ad 2. De plangrens zal worden aangepast en op bedoelde locatie zal -in het kader van het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013"- gelet op het feit dat deze gronden in eigendom zijn bij een particulier, de bestemming "Tuin" worden gelegd. Op deze bestemming mogen de gronden voor sier- en moestuin worden gebruikt en zijn alleen

bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De bestemming “Groen” is meer voorbehouden aan openbaar groen zoals plantsoen, waterpartijen en straatmeubilair.

Ad 3. Het bouwvlak met de functieaanduiding (sb-hew) aan de oostzijde van het terrein wordt aangepast.

Ad 4. De regeling zal worden aangepast.

Ad 5. De gemeente heeft er voor gekozen de huisvesting van eigen medewerkers toe te staan in de vorm van logies. Deze toevoeging betekent geen beperking ten aanzien van het gebruik van de ruimtes voor verblijf na werktijd. Wel wordt hiermee aangegeven dat de huisvesting wordt beoordeeld naar de voorschriften zoals deze in het Bouwbesluit voor een logiegebouw zijn opgenomen.

Ad 6. De constatering dat door het gebruik van het terrein in de afgelopen 30 jaar het bovenste laagje verstoord zal zijn, zal zeer waarschijnlijk correct zijn. Echter de exacte diepte van die verstoring is niet overal gelijk en er kan niet voor elke verstoring apart een dubbelbestemming met een andere diepte vrijstelling in het bestemmingsplan worden opgenomen. Derhalve zal de dubbelbestemming zoals deze thans is opgesteld, blijven bestaan. Maar bij een aanvraag voor een versturende ingreep kan worden bekeken of gebruik kan worden gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze regel bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij omgevingsvergunning af te wijken van het verbod om bouwwerken te bouwen of uit te breiden, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maat, indien het college beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is. Deze deskundige zal hiertoe met informatie van aanvrager dan wel de gemeente moeten worden gevoed.



BIJLAGE 2

Vooroverlegrapport

Vooroverleg
Voorontwerp bestemmingsplan “Baarlandsezandweg en omgeving 2013”



Februari 2013

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben bestemmingsplannen een looptijd van 10 jaar. Daarna moeten ze worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Baarlandsezandweg en omgeving 2013” legt overwegend de bestaande ruimtelijk-functionele situatie vast.

I. Vooroverleg

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

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

Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is per reactie steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven. De brieven vormen een bijlage bij dit vooroverlegrapport.

Waterschap Scheldestromen

Brief van 5 februari 2013

Reactie

Naar aanleiding van het bestemmingsplan zijn er geen opmerkingen.

Provincie Zeeland

Brief van 12 februari 2013

Reactie

1. In de toelichting is aangegeven, geurhinder overeenkomstig toetsing van de NeR, maar inzicht in de toetsing is niet verschaft. Verzocht wordt inzichtelijk te maken dat aan de NeR is getoetst en dat hieraan wordt voldaan.
2. In de toelichting zijn de (geur)contouren vastgelegd na het realiseren van een schoorsteen met een bouwhoogte van 20 meter. De locatie in de betreffende figuur zou niet overeenkomen met de locatie zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, waardoor ook de contouren anders zouden komen te liggen. Verzocht wordt één en ander opnieuw te bezien en indien de contour over de woningen blijft liggen de te nemen maatregelen in beeld te brengen.
3. Niet is gebleken of cumulatie van geur vanwege de schoorsteen is meegenomen bij de aanwezige waterzuiveringsinstallatie.
4. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt een schoorsteen te bouwen van 20 tot maximaal 25 meter hoog. Deze schoorsteen ligt binnen de afwegingszone van de molenbiotop. Gevraagd wordt inzicht te verschaffen in de afweging en de conclusies hiervan.

Antwoord

Ad 1. In het geurrapport wordt verwezen naar de richtlijnen van de NeR. Het geurrapport zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden bijgevoegd.

Ad 2. De schoorsteen zal worden gerealiseerd naast het biofilter en naast de olie- en concentraatfabriek. Zowel in het geurrapport als in het bestemmingsplan wordt van deze locatie uitgegaan. Het bouwvlak voor de schoorsteen zal op de verbeelding iets groter worden ingetekend, nu de exacte locatie nog niet bekend is. Korthedshalve wordt verder verwezen naar het geurrapport.

Ad 3. Uit het geurrapport blijkt dat de waterzuiveringsinstallatie als één van de bronnen in het onderzoek is meegenomen. We verwijzen korthedshalve naar het geurrapport. Overigens is het aandeel van de waterzuiveringsinstallatie in de jaarlijkse emissie verwaarloosbaar. De AWZI beluchting levert een aandeel van 2,4% en de AWZI nabezinktank een aandeel van 0,1%.

Ad 4. Door bureau Peutz bv uit Zoetermeer is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de (totale) (destijds) geplande nieuwbouw (inclusief de schoorsteen) op de windvang van de naastgelegen molen De Korenhalm. In het uitgebrachte rapport wordt geconcludeerd dat de schoorsteen van een dusdanige beperkte omvang is dat de invloed verwaarloosbaar is. De schoorsteen wordt weliswaar bestemmingsplanmatig in principe mogelijk gemaakt. Echter op basis van de onder het artikel inzake algemene aanduidingsregels opgenomen 'vrijwaringszone-molenbiotoop' zal voor elk concreet bouwplan een molendeskundige om een schriftelijk advies moeten worden gevraagd of specifiek dat bouwplan vergund kan worden.

Veiligheidsregio Zeeland (VRZ)

Brief van 13 februari 2013

Reactie

1. De VRZ concludeert dat er in het plangebied geen risicobronnen liggen en dat het plangebied niet in een invloedsgebied van een risicobron is gelegen.
2. De VRZ vraagt aandacht voor de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied, het feit dat er geen sirenedekking is in het plangebied en de mogelijkheid voor het afsluiten van ventilatiesystemen in de bedrijfspanden in het plangebied.

Antwoord

Ad 1. Met instemming wordt kennisgenomen van het feit dat er geen risico's zijn.

Ad 2. Deze aspecten zijn niet van belang voor de planologische regeling en worden voor kennisgeving aangenomen.

GEMEENTE BORSELE		
INGEKOMEN		
No.	15 FEB 2013	
Class:	Ontvangstrevestiging	
Afgehandeld:		
		13.002603

bericht op brief van: 14 januari 2013

uw kenmerk:

ons kenmerk: 13002632/NWR.13.007

afdeling: Ruimte

bijlage(n):

behandeld door: M.C. Wolterbeek

doorkiesnummer: (0118) 63 19 08

onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Baarlandse Zandweg en omgeving 2013", gemeente Borsele

verzonden: 14 FEB. 2013

Middelburg, 12 februari 2013

Geacht college,

Op 15 januari 2013 hebben wij van u het voorontwerp van de bestemmingsplan "Baarlandse Zandweg en omgeving 2013" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Geurhinder

- In onderdeel 5.10.2 staat aangegeven, geurhinder overeenkomstig toetsing van de NaR. Inzicht in de toetsing is niet verschaft. Wij verzoeken u inzichtelijk te maken dat aan de NaR is getoetst en dat hieraan wordt voldaan.
- Op pagina 32, figuur 6, zijn contouren vastgelegd na het realiseren van een schoorsteen met een bouwhoogte van 20 meter. De contouren van zowel de aangegeven richtwaarde en grenswaarde nemen af. Dit is correct.
Wij hebben echter geconstateerd dat de locatie van de schoorsteen aangegeven in figuur 6 niet overeenkomt met de locatie zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Als wij uitgaan van de locatie zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart dan komt de blauwe en rode contour geheel anders te liggen waarbij de contour van de grenswaarde buiten de inrichting komt te liggen, met name over de woningen gelegen aan de Kadam. Wij verzoeken u dit opnieuw te bezien en indien de contour over de woningen blijft liggen de te nemen maatregelen in beeld te brengen.
- Binnen de inrichting van Top Onions bevindt zich ook een waterzuiveringsinstallatie. Niet is gebleken of cumulatie van geur vanwege de schoorsteen is meegenomen. Wij verzoeken u hier inzicht in te verschaften.

Molensluis

Binnen het bestemmingsplan wordt het mogelijk een schoorsteen te bouwen van 20 meter met de mogelijkheid tot maximaal 25 meter. Op de verbeelding ligt de schoorsteen binnen de afwegingszone van de molensluis. Wij hebben in de toelichting geen passage aangetroffen waarin inzicht wordt gegeven in de afweging en de conclusies hiervan. Wij verwijzen hierbij naar artikel 2.17 lid 4 onder c.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,

ir. P. Goossen,
hoofd afdeling Ruimte.

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND



Waterschap Scheldestromen

uw brief	: 15 januari 2013	behandeld door	: dts. ins. J.W. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van mevr. A. Pilling	doorkiesnummer	: 088 2451266
ons kenmerk	: 2013002325	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen			
onderwerp	: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'Baarlandsewag en omgeving 2013' (beheijventomein)		

Middelburg, 05 februari 2013

Geachte heer, mevrouw,

VERZONDEN 07 FEB. 2013

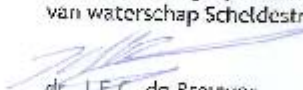
Het voorontwerp bestemmingsplan 'Baarlandsewag en omgeving 2013' (versie 11 januari 2013) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons geen aanleiding opmerkingen te maken.

In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen


dr. J.F.C. de Brouwer,
hoofd afdeling Beleid Waterbeheer

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadres:

Kanaalkruis 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4535 AC IJmuiden

t 088 2451000 (niet bereikbaar)
f 088 2451990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

Het College van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Borsele
T.a.v. mevrouw A.L. Elling
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND



VeiligheidsRegio
Zeeland

Onderwerp: Advies inzake bestemmingsplan 'Baarlandseandweg en omgeving
2013'

Geachte mevrouw Elling,

Op 31 januari 2013 heeft u de Veiligheidsregio Zeeland verzocht om in het kader
van veiligheid te adviseren over het voorontwerp bestemmingsplan
'Baarlandseandweg en omgeving 2013'.

Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt een tweetal geldende bestemmingsregelingen en
legt de huidige functies in het gebied vast. Hierdoor heeft het bestemmingsplan
voornamelijk een conserverend karakter.
Het bestemmingsplan legt de functie als kleinschalig bedrijventerrein vast voor
het plangebied.

Risicobronnen

In paragraaf 5.9 van de toelichting op het bestemmingsplan is het onderwerp
externe veiligheid uitgewerkt. Wij concluderen dat er geen risicobronnen in het
plangebied liggen en dat het plangebied niet in een invloedsgedebiet van een
risicobron is gelegen.

Wanneer er echter verder wordt gekeken naar de veiligheid binnen het
plangebied concluderen wij dat de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wel
degelijk van advies kunnen worden voorzien.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid wordt beoordeeld op twee aspecten. Dit zijn de
bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen.
De bereikbaarheid van het plangebied is goed, echter de aanwezigheid van de
bluswatervoorzieningen zit onder het minimale niveau. Met name op het terrein
van T.O.P. Onions b.v. en ter hoogte van het tankstation Berkman zijn de
afstanden zeer groot. Dit zal de inzetnelheid bij een calamiteit ernstig vertragen.
Ons advies is om nogmaals te kijken naar de, in het verleden, geadviseerde

- Crisisbeheersing
- Toezichtbeheersing
- Brandbestrijding
- Technische hulpverlening
- Organisatie in de Regio
- Technische hulpverlening

Datum

23 februari 2013

Inlichtingen:

T. Westhuis / D. Willems

Tel.: 0118 - 42 11 00

Fax: 0118 - 42 11 01

E-mail:

t.westhuis@vrzeeland.nl /

d.willems@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:

VRZ/Ris.Beh./DW/2013/00403

Uw kenmerk:

Blad:

1 van 2

Aantal bijlagen:

Adres:

Postbus 8016

4330 EA Middelburg

Segeerssingel 10

4337 LG Middelburg

Internet:

www.vrzeeland.nl

Bank:

BMG 28.50.27.956

t.n.v. Veiligheidsregio Zeeland

bluswatervoorzieningen en contact op te nemen met de heer T. van der Borgt, team Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Zeeland, bereikbaar via t.vanderborgt@vrzeeland.nl.

Zelfredzaamheid

Wat betreft de zelfredzaamheid is het waarschuwen van de aanwezigen in het plangebied niet geregeld. Zoals op figuur 1 te zien is, is er geen sirenedekking in het plangebied. Ons advies is om bij een volgende ruimtelijke ontwikkeling de mogelijkheden om aanwezige personen te kunnen waarschuwen, nader te onderzoeken.

Figuur 1



Een tweede advies betreft de mogelijkheid voor afsluiting van ventilatiesystemen in de bedrijfspanden in het plangebied, dit in verband met de toxische effecten van het bedrijf De Witte Agro.

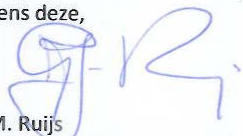
De mogelijkheid om dergelijke systemen af te sluiten zijn in het verleden bewust lastig gemaakt.

Tegenwoordig wordt daar anders over gedacht.

Ondanks dat het plangebied niet in het invloedgebied ligt van De Witte Agro wil ik u adviseren om bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied, aandacht te besteden aan de mogelijkheden om de ventilatie eenvoudiger te kunnen afsluiten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur van Veiligheidsregio Zeeland,
namens deze,



G.J.M. Ruijs
Directeur / Commandant Regionale Brandweer
Veiligheidsregio Zeeland