

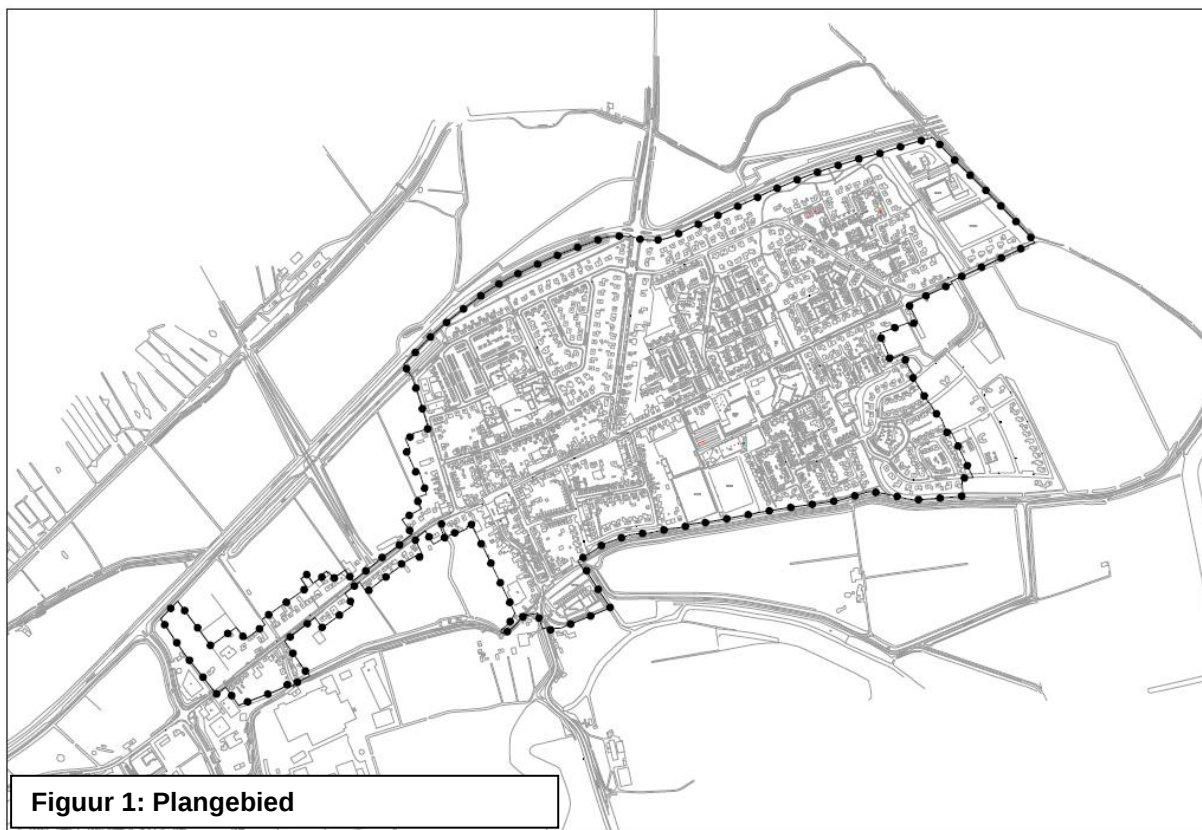
## Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" in de gemeente Borsele

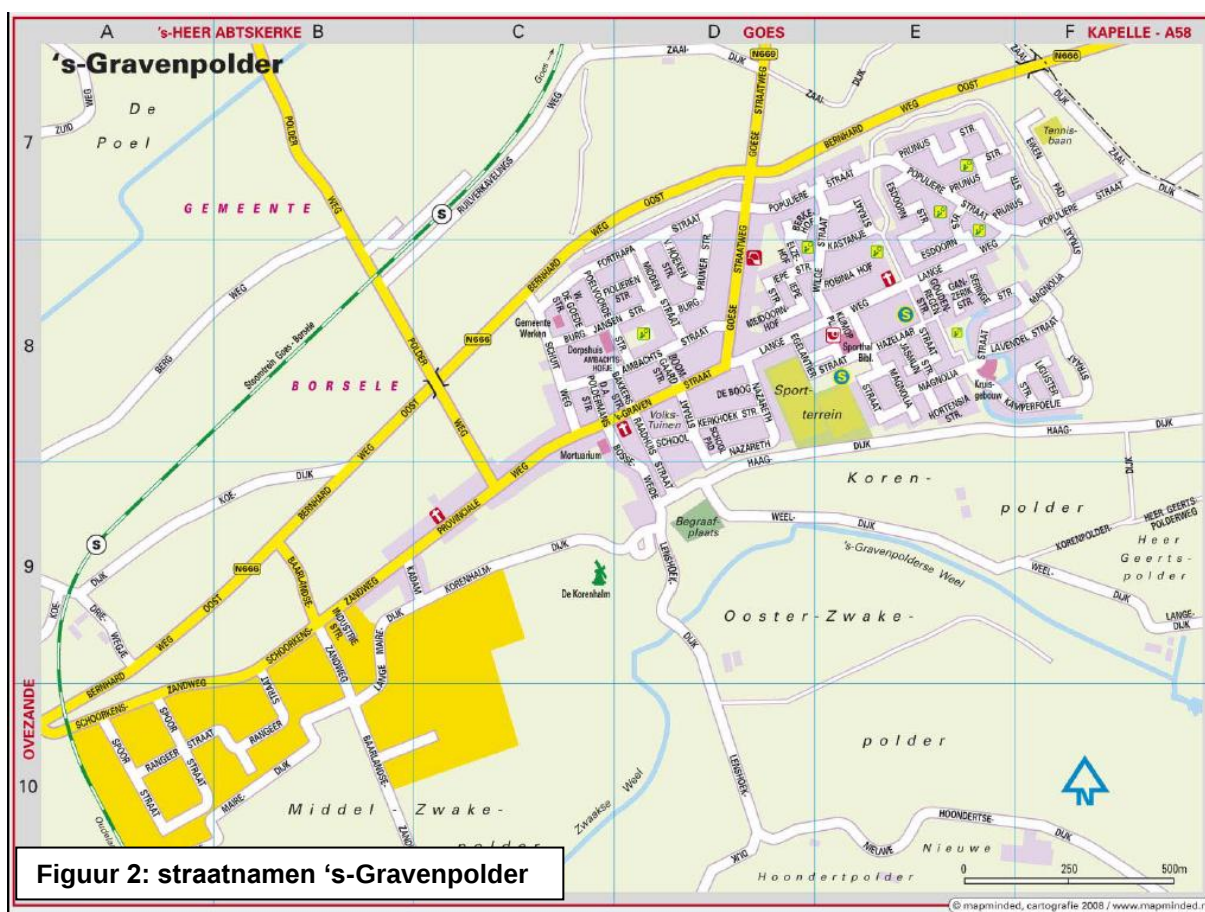
## Inhoud

|       |                                                     |    |
|-------|-----------------------------------------------------|----|
| 1.    | INLEIDING .....                                     | 4  |
| 1.1   | Aanleiding .....                                    | 4  |
| 1.2   | Vigerende bestemmingsplannen .....                  | 4  |
| 1.3   | Opzet .....                                         | 5  |
| 2.    | TOETSING BELEIDSKADER .....                         | 6  |
| 2.1   | Rijksbeleid.....                                    | 6  |
| 2.2   | Provinciaal beleid .....                            | 7  |
| 2.3   | (Boven) gemeentelijk beleid .....                   | 8  |
| 2.4   | Toetsing beleidskaders .....                        | 16 |
| 2.5   | Conclusies .....                                    | 18 |
| 3.    | INVENTARISATIE EN ANALYSE .....                     | 19 |
| 3.1   | Cultuurhistorie .....                               | 19 |
| 3.2   | Functionele opbouw van het gebied .....             | 20 |
| 3.3   | Ruimtelijke opbouw van het gebied .....             | 20 |
| 3.4.  | Verkeerstructuur.....                               | 23 |
| 3.5.  | Groenstructuur .....                                | 23 |
| 3.6.  | Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen..... | 24 |
| 4.    | VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED .....            | 25 |
| 4.1   | Deelgebieden .....                                  | 25 |
| 4.2   | Streefbeelden.....                                  | 25 |
| 4.3   | Beeldkwaliteit .....                                | 26 |
| 5.    | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING .....                 | 27 |
| 5.1   | Bodem.....                                          | 27 |
| 5.2   | Archeologie .....                                   | 27 |
| 5.3   | Water .....                                         | 30 |
| 5.4   | Flora en fauna.....                                 | 34 |
| 5.5   | Milieuhinder .....                                  | 34 |
| 5.6   | Geluidhinder .....                                  | 35 |
| 5.7   | Luchtkwaliteit.....                                 | 36 |
| 5.8   | Externe veiligheid .....                            | 36 |
| 5.9   | Overige belemmeringen .....                         | 38 |
| 5.9.1 | Kabels en leidingen .....                           | 38 |
| 5.9.2 | Bufferzone.....                                     | 38 |

|     |                                            |    |
|-----|--------------------------------------------|----|
| 6.  | JURIDISCHE VORMGEVING .....                | 40 |
| 6.1 | Planvorm .....                             | 40 |
| 6.2 | Toelichting op de bestemmingen .....       | 40 |
| 7.  | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....          | 46 |
| 8.  | MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG ..... | 47 |
| 8.1 | Maatschappelijke toetsing .....            | 47 |
| 8.2 | Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro .....        | 47 |



Figuur 1: Plangebied



Figuur 2: straatnamen 's-Gravenpolder

# 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.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kern 's-Gravenpolder. In figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend een beheersplan. Dit is een bestemmingsplan voor een plangebied, waar in de toekomst niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Uiteraard worden naar aanleiding van voortschrijdend inzicht in de jurisprudentie of gewijzigd ruimtelijk relevant beleid, wijzigingen in de planologisch-juridische regeling opgenomen.

De bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van de thans vigerende bestemmingsplannen in de loop der jaren vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, worden geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd. Verder wordt een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien. Het voorliggende plan "Kern 's-Gravenpolder 2013" biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van 's-Gravenpolder te behouden.

## 1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. De volgende bestemmingsplannen worden met het van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk herzien:

| Bestemmingsplan                                                                    | Vastgesteld      | Goedgekeurd      | onherroepelijk  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede"                                             | 6 november 1979  | 27 januari 1981  |                 |
| 's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede deel A en B"                                 | 22 december 1994 | 14 februari 1995 | -               |
| 's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede deel A en B, 1 <sup>e</sup> herziening 2010" | 22 juli 2010     | -                | 22 oktober 2010 |
| 's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede deel C1"                                     | 6 april 1993     | 15 juni 1993     | -               |
| 's-Gravenpolder, gedeelte "Provincialeweg"                                         | 5 augustus 1980  | 19 mei 1981      | -               |
| 1 <sup>e</sup> herziening 's-Gravenpolder, gedeelte "Provincialeweg"               | 5 februari 1985  |                  |                 |
| 2 <sup>e</sup> herziening 's-Gravenpolder, gedeelte "Provincialeweg"               | 5 februari 1985  | 18 juni 1985     | -               |
| 's-Gravenpolder, gedeelte "Buitenleven"                                            | 4 augustus 1987  | 24 november 1987 | -               |
| Kern 's-Gravenpolder 2002                                                          | 6 februari 2003  | 15 april 2003    | 11 juni 2003    |
| Kern 's-Gravenpolder, gedeelte omgeving De Zwake                                   | 12 mei 2005      | 16 augustus 2005 |                 |
| Kern 's-Gravenpolder, gedeelte Zaidijk                                             | 7 juli 2005      | 11 oktober 2005  | 7 december 2005 |
| Kern 's-Gravenpolder, gedeelte An den Diek                                         | 7 juli 2005      | 11 oktober 2005  | 7 december 2005 |

### 1.3 Opzet

Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opzet. In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk relevante beleidskader, de voor het bestemmingsplan geldende Rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsuitgangspunten, aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de visie op het bestemmingsplangebied beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



Figuur 3: luchtfoto 's-Gravenpolder

## 2. TOETSING BELEIDSKADER

Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor 's-Gravenpolder 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 de voor het onderhavige plangebied relevante beleidskader.

### 2.1 *Rijksbeleid*

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

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

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

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

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke

besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

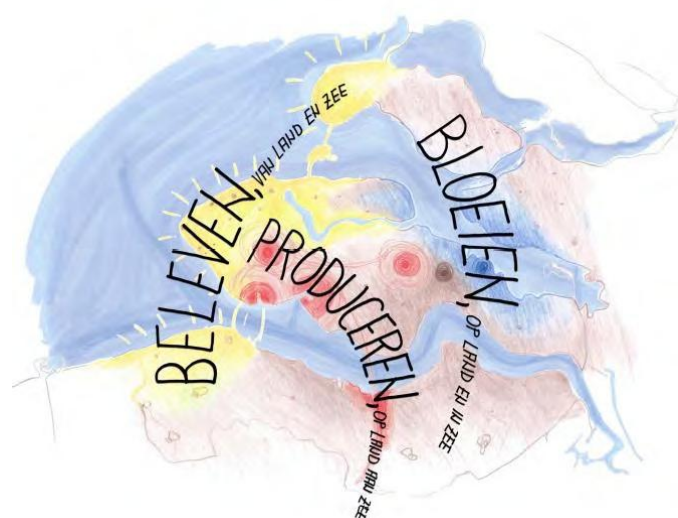
Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de kleine schaal van voorliggend bestemmingsplan is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

## 2.2 **Provinciaal beleid**

### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Provinciale Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. 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.

De provincie heeft voor Zeeland een integrale visie opgesteld waarin zij de kernkwaliteiten verder wil benutten, (h)erkennen en versterken: "Land in Zee". Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving.



**Figuur 4: visie 'Land in Zee'**

Dit geeft een logische indeling op de kaart van Zeeland. Zeeland kan daarmee in drie deelgebieden worden gezien:

- Produceren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.

'Bloeien op Land en in Zee' met kenmerkende landschappen, landbouw, aquacultuur, visserij en diverse kleine woonkernen is veelal beeldbepalend voor Zeeland. Op het eerste oog een gebied met een landelijk karakter en vooral rust en ruimte, maar een tweede blik laat de bedrijvigheid en het ondernemerschap zien.

De zeehavens en industriegebieden uit het deelgebied 'Produceren op Land aan Zee' hebben een rol in verwerking en doorvoer van producten uit dit deelgebied. Rust, ruimte, landschap, streekproducten en cultuurhistorie zijn belangrijke aanvulling op het toeristisch/recreatief product van 'Beleven van Land en Zee'. Het gebied omvat voor een groot deel de grensgebieden van Zeeland. Gebieden die niet alleen profiteren van wat er in Zeeland gebeurt, maar ook de ontwikkelingen over de grens benutten. Vooral op het gebied van economie, wonen en voorzieningen is de band sterk.

Belangrijk voor dit hele gebied is het perspectief als woongebied. Het is doorsneden door kleinere steden (zoals Zierikzee en Hulst), dorpen en kleinere woonkernen, waar inwoners voor het specifieke karakter van hun woonkern en omgeving hebben gekozen. Kleinschaligheid en gemeenschapszin zijn hier belangrijk. Het leefbaar houden van dit gebied in tijden van demografische veranderingen vergt specifieke aandacht. De kwaliteit van de woonomgeving, de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale samenhang binnen dorpen en wijken is daarvoor van groot belang.

De Provincie Zeeland wil als een stuwende kracht de ontwikkelingen die de kwaliteiten benutten versterken en ruimte bieden voor die ontwikkelingen. Zeker in de randvoorwaarden wil de provincie een belangrijke rol vervullen.

## **2.3 (Boven) gemeentelijk beleid**

### 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 wonen.

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag, eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid);
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;

5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

De kern 's-Gravenpolder maakt onderdeel uit van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In de stedelijke ontwikkelingszone Goes ligt het accent op uitbouw van de sectoren handel en industrie, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. De centrale ligging van Goes biedt verder een uitstekende uitgangspositie voor een spectrum van bedrijven en instellingen met geheel Zeeland als werkgebied. Een belangrijke sector met groeiperspectief vormt de zorgsector. De verwachte groei in deze sector zal sterker kunnen worden naarmate de functie van de regio voor vestiging van senioren van elders toeneemt. Tevens kan in de stedelijke ontwikkelingszone Goes een relatief groot aantal bijzondere woonmilieus worden ontwikkeld.

#### 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 sociaalmaatschappelijke 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 sociaalmaatschappelijk als fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied et cetera. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Voor het onderhavige bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- Het fysiek-ruimtelijke dorpshart rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijke dorpshart in de omgeving van het Klimopplein en de kerk aan de Langeweg worden versterkt;

- De bedrijvigheid die in de kern aanwezig is, wordt vastgehouden en, indien noodzakelijk, versterkt;
- De uitbreidingsrichtingen voor de kern liggen aan de oost- en westzijde van de kern. Eventueel kan een deel van de bestaande bedrijventerreinen omgevormd worden, indien grootschalige bedrijvigheid wordt verplaatst;
- Binnen de kern zijn kleinere herstructureringslocaties aanwezig. Zo kan vrijkomende bedrijfsbebouwing worden omgevormd naar woningbouw. Indien deze bebouwing grenst aan een aanloopstraat wordt gedacht aan een combinatie van woningbouw en voorzieningen;

#### Verkeersveiligheid in Borsele

Klachten van bewoners over verkeersonveilige situaties vormden in het verleden dikwijls de aanleiding voor de gemeente om ter plaatse maatregelen te treffen. De gemeente vindt het echter ongewenst om verkeersmaatregelen uit te voeren welke ad hoc tot stand komen. In het kader van verbetering van de verkeersveiligheid binnen elke kern van de gemeente Borsele is een plan opgesteld om het verkeersveiligheidsbeleid structureel vorm te geven.

In het plan 'Verkeersveiligheid in Borsele, duurzame veiligheid door categorietoekenning binnen de bebouwde kom' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 december 1995) worden binnen de dorpskernen drie wegtypen onderscheiden: de verzamelstraat waar een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt, de verzamelstraat waar de snelheidslimiet 30 km/uur bedraagt en de verblijfsstraat waar de maximum snelheid eveneens 30 km/uur zal zijn.

Als uitvloeisel van de bovenstaande notitie is de gehele bebouwde kom van 's-Gravenpolder aangewezen als 30 km/uur gebied, met uitzondering van de Populierestraat. Tevens worden kruispuntvormen aangepast en snelheidsremmende voorzieningen aangebracht.

#### Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (1997) is de groenstructuur van 's-Gravenpolder beschreven. Hoofddoelstelling van dit groenstructuurplan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een verbetering van het openbaar groen.

De ruimtelijke opbouw van het dorp is in grote lijnen gebaseerd op het historische wegenpatroon uit de ontginningstijd van de polder. Net als in het stedenbouwkundig concept is ook aan de beplantingsstructuur een typerend tijdsbeeld te koppelen. Geconcludeerd wordt dat zowel ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur als de groenstructuur sprake is van een onevenwichtige situatie.

Het groenstructuurplan maakt onderscheid tussen hoofdelementen en verfijningen. De hoofdgroenstructuur levert een belangrijke bijdrage aan de totale verschijningsvorm van het dorp. In de hoofdgroenstructuur komt het verband tussen openbaar groen en de stedenbouwkundige opbouw tot uiting. De verfijningen zorgen voor een detaillering die minder invloed heeft op de uitstraling van het dorp.

De hoofdgroenstructuur van de woonkern 's-Gravenpolder bestaat uit basislijnen. Gestreefd wordt naar een doorgaande monumentale beplanting langs de hoofdwegen in de kern. De verschillende wegen moeten daarbij worden beschouwd als één ruimtelijke eenheid. De beplanting moet consequent doorgezet worden volgens hetzelfde profiel. De basislijnen verbinden het dorp ook met het omringende landschap. Bij de Langeweg en Schoorkenszandweg zullen de monumentale beplantingen ook buiten de bebouwde kom moeten worden doorgezet.

### Groeien in Kwaliteit; Woonvisie 2010-2015

De Woonvisie Borsele 2010 - 2015 schetst een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Borsele tot 2015. Enerzijds is er aandacht voor de woningbehoefte. Anderzijds voor de wenselijkheid van behoud en concentratie van voorzieningen. Dit om de leefbaarheid in de verschillende kernen van de gemeente Borsele te behouden. Om de ambities van Borsele waar te maken, wordt de koers van de afgelopen vijf jaar vastgehouden, maar worden daarbij andere accenten gelegd. De peilers in de Woonvisie zijn:

1. Verbreden woonbeleid: van wonen naar een duurzaam woonmilieu.
2. Bestaande dorpen: kwaliteit verhogen en potentie optimaal benutten.
3. Bouwbeleid: een flexibel en gedifferentieerd programma wat aansluit op de ontwikkelingen van de bevolking en de woningmarkt.
4. Bijzondere doelgroepen: zorg voor voldoende aanbod van goede kwaliteit.
5. Samenwerking: voortzetten regionale samenwerking, uitvoeren van prestatieafspraken met de woningcorporatie, voortzetten samenwerking met woningcorporatie, welzijns- en zorgaanbieders.

De gemeente Borsele wil aantrekkelijke woningen en een woonomgeving met goede voorzieningen voor jongeren en gezinnen. Daarnaast wil de gemeente aangepaste woningen en een goed ingerichte woonomgeving waar ouderen lang thuis kunnen wonen, met zorg die daarbij past. Dit betekent dat de opgave fors is: transformatie in bestaande woningen, voldoende nieuwbouw, huisvesting voor starters en ouderen en het realiseren van de afstemming tussen wonen, zorg en welzijn. De gemeente wil woningbouw vooral inzetten om de bestaande bebouwde gebieden te versterken, rekeninghoudend met de bevolkingsontwikkeling. Het woningbouwprogramma is onder andere gebaseerd op de dorpsprofielen uit de Structuurvisie Borsele. In onderstaande tekst wordt ingegaan op de visie op 's-Gravenpolder.

#### *Woningbouw 's-Gravenpolder*

Het fysiek-ruimtelijke dorpshart rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijk dorpshart in de omgeving van het Klimopplein en de kerk aan de Langeweg worden versterkt. De uitbreidingsrichtingen voor de kern liggen aan de oost- en westzijde. Eventueel kan een deel van de bestaande bedrijventerreinen worden omgevormd, als de grootschalige bedrijvigheid wordt verplaatst. Binnen de kern zijn kleinere herstructureringslocaties aanwezig. Zo kan vrijkomende bedrijfsbebouwing worden omgevormd naar woningbouw. Als deze bebouwing grenst aan een aanloopstraat wordt gedacht aan een combinatie van woningbouw en voorzieningen.

In het woningbouwprogramma 2010 - 2020 zijn in plan Oostgaarde 105 woningen opgenomen voor uitbreiding. In de eerste vijf jaar worden hiervan 40 levensloopwoningen/appartementen gebouwd. De overige 65 woningen zijn voorzien na deze planperiode. Oostgaarde is niet in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen. Daarnaast staan voor inbreidingsplan Schuitweg 10 woningen gepland. Op locatie De Beukelaar is nog capaciteit voor de herstructurering (van sloop naar nieuwbouw) van 24 woningen. Hiervan zijn 12 levensloopbestendige woningen/appartementen gepland in de eerste vijf jaar. De overige 12 woningen staan gepland na de eerste tien jaar. Daarnaast is in de Kerkhoekstraat nog een capaciteit van 27 woningen voor herstructurering voor de tweede vijf jaar. Deze ontwikkelingen zijn inmiddels volledig afgerond.

Naast het programma voor de koopsector is in de visie ook aandacht voor de huursector. Omdat 's-Gravenpolder is aangewezen als centrumkern wenst R&B Wonen alle doelgroepen te huisvesten. De afnemende behoefte aan eengezinshuizen van R&B Wonen loopt enigszins gelijk met de toenemende

behoefte aan seniorenwoningen. Het ligt dus voor de hand om eengezinswoningen te transformeren naar levensloopbestendige woningen. Vanaf circa 2020 zal er behoefte ontstaan aan toevoeging van enkele seniorenwoningen. Voor jongeren voorziet deze kern in voldoende huurwoningen.

#### Actieplan Wonen Zorg en Welzijn 2012 - 2015

Het uitgangspunt van het Actieplan Wonen Zorg en Welzijn is de participatie van de ouderen en de zorgbehoevende inwoners in de gemeente Borsele. Hierbij speelt het zo lang mogelijk zelfstandig wonen een belangrijke rol. Daarnaast is het van belang dat de Borselse samenleving een grotere onderlinge zorgzaamheid ontwikkelt. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de woningcorporatie, verschillende zorginstellingen en anderen.

#### Welstandsnota Borsele

Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is verwoord in de 'Welstandsnota Borsele'. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal welstandscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

- algemene criteria;
- gebiedgerichte criteria;
- themagerichte criteria;
- sneltoetscriteria.

De historische kern van 's-Gravenpolder is een bijzonder welstandsgebied. Hieronder wordt de 's-Gravenstraat, de oostzijde van Nazareth, de Bosseweide en de Raadhuisstraat verstaan. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken.

De Provinciale weg, de Kadam, de Schuitweg, een gedeelte van de Korenhalmdijk, Lenshoekdijk en Haagdijk, de Goesestraatweg en een gedeelte van de Langeweg zijn onder de historische dorpslinten geschaard. Deze dorpslinten vallen ook in het bijzonder welstandsgebied.

De nieuwe dorpslinten (de Ambachtsstraat, de Bakkersstraat, de Boomgaardstraat, de westzijde van Nazareth, de Kerkhoekstraat en de Schoolstraat) en planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Een relatief groot gedeelte van 's-Gravenpolder bestaat uit planmatige dorpsuitbreidingen, zoals de woonbuurt Westvoortraphoek, Buitenleven en Weltevrede. In figuur 5 zijn de welstandsniveaus weergegeven.



**Figuur 5: welstandsniveaus 's-Gravenpolder**

De Welstandsnota Borsele wordt binnenkort vervangen door de Beeldkwaliteitsnota Borsele (deze wordt vastgesteld in de gemeenteraad van 6 december).

#### Detailhandelsvisie Gemeente Borsele

Binnen de gemeente Borsele kan men spreken over zes vormen van detailhandel:

1. detailhandel in een bovenlokaal verzorgingsgebied;
2. detailhandel in een lokaal verzorgingsgebied;
3. detailhandel in de overige kernen;
4. ambulante handel;
5. detailhandel op bedrijventerreinen;
6. overige detailhandel waaronder boerderijverkoop.

In veel kernen in de gemeente Borsele is het draagvlak te klein voor basisvoorzieningen. Het zou niet onwenselijk zijn voor deze kernen om in samenwerking met ondernemers, R&B wonen en de gemeente, waar mogelijk alternatieven te bekijken. Op deze wijze kunnen de kernen mogelijk in aanmerking komen voor een detailhandelsconcept waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen of appartementen. In de kernen Borsele, Kwadendamme, Lewedorp en Nieuwdorp zijn momenteel nog supermarkten aanwezig. Wellicht dat de huidige ondernemers mogelijkheden zien in de omschreven initiatieven en dat zij betrokken kunnen worden in een dergelijk project. Per situatie dient te worden nagegaan welke kansen er zijn

op dit vlak. Subsidiëren van commerciële detailhandelsvoorziening is echter geen uitgangspunt. In de kernen waar sinds enkele jaren geen of beperkt voorzieningen aanwezig zijn zoals o.a. Oudelande, Baarland en 's-Heer Abtskerke zal het haast onmogelijk blijken om de detailhandelsfunctie terug te doen keren. Mocht een initiatiefnemer toch perse in een van deze dorpen willen starten dan biedt de vrijstellingsmogelijkheid 'beroep aan huis' daartoe mogelijkheden wanneer men geen groter bedrijfsvloeroppervlak hanteert dan 40 m<sup>2</sup> met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Initiatieven met een grotere omvang zullen in eerste instantie geadviseerd kunnen worden vestigingsmogelijkheden in Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande te onderzoeken.

De ambitie voor Heinkenszand en 's-Gravenpolder is inzetten op behoud van de bestaande voorzieningen en medewerking verlenen aan initiatieven die de centrumfunctie van deze kernen versterken. Initiatieven in de kleding, meubel en woninginrichtingbranche met een bovenregionale functie zullen doorverwezen worden naar het kernwinkelgebied Goes.

#### Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele

Mobiel bellen heeft versneld zijn intrede gedaan in de samenleving. Om het mobiele telefoonverkeer mogelijk te maken, moet een groot aantal zendmasten worden opgericht. Zo ook binnen het Borselse grondgebied. Om de plaatsing van zendmasten in goede banen te leiden is door de gemeente in dit kader een beleidslijn opgesteld. Deze geeft aan dat zendmasten uitsluitend via een vrijstelling zullen worden toegelaten en enkel als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- sitiesharing: om het aantal zendmasten zo klein mogelijk te houden is medegebruik van zendmasten een vereiste, tenzij de zendmast is gekoppeld aan een bestaand hoog bouwwerk. Overigens wordt een zelfstandige zendmast voor de gezamenlijke hulpdiensten vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar geacht;
- locatiekeuze: plaatsing van zendmasten in of aan bestaande hoge bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, radartorens, reclamemasten en kerkstorens heeft vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt de voorkeur. Vrijstaande zendmasten zijn slechts toegestaan in een naar aard/functie vergelijkbare omgeving, zoals op een bedrijventerrein, een sportterrein of bij markante infrastructurele (kruis)punten. Alleen als genoemde locaties niet voorhanden zijn binnen het zoekgebied, wordt het toelaatbaar geacht de zendmast zo te plaatsen dat de dominante verticale verschijningsvorm wordt gecompenseerd door horizontale contravormen (bijvoorbeeld een bedrijfshal) of gedeeltelijk uit het oog onttrokken door hoogopgaand groen. Plaatsing van zendmasten in woongebieden wordt uitgesloten;
- hoogte: zendmasten gekoppeld aan hoge bouwwerken mogen de hoogte van het betreffende gebouw niet overschrijden. Vrijstaande zendmasten mogen niet hoger zijn dan 55 meter.

#### Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen c.a.

De gemeente acht beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis aanvaardbaar, mits het woonkarakter van de woning behouden blijft en geen nadelige effecten optreden voor de woonomgeving en het leefmilieu. Dit zelfde geldt voor detailhandel aan huis. De gemeente zal voor de betreffende activiteiten geen zelfstandige bouwmogelijkheden creëren. Echter, verbouwingen die de woonfunctie niet aantasten, worden niet als strijdig met de woonbestemming in het bestemmingsplan beschouwd. Bestaande beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis krijgen in dit bestemmingsplan een specifieke aanduiding.

### Prostitutiebeleid

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de 'Nota prostitutiebeleid, gemeente Borsele'. In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Borsele het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren. Bij het bepalen van het maximum is rekening gehouden met een aantal (plaatselijke) omstandigheden, te weten:

- in drie buurgemeenten (Goes, Middelburg en Vlissingen) zijn reeds bordelen gevestigd en bestaat het voornemen om per gemeente een maximumaantal van twee bordelen te hanteren. Als regel kan uit worden gegaan van ongeveer één bordeel per 20.000 à 25.000 inwoners;
- het aantal inwoners van de gemeente Borsele bedraagt circa 22.000;
- tot op heden zijn binnen de gemeentegrenzen geen bordelen aanwezig;
- de gemeente is opgebouwd uit 15 kleinere kernen.

De 'Nota prostitutiebeleid' gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het maximumaantal van één bordeel in de gemeente. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan. Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrokkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel. In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten.

### Gemeentelijk monumentenbeleid

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen, heeft de gemeente Borsele monumentenbeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in de 'Monumentenverordening' (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 1 juni 2006). Daarbij worden twee categorieën 'monumenten' onderscheiden: de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de 'Monumentenwet 1998'. De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoeft middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

### Beleidsnotitie Monumenten en Dorpsvernieuwing

Deze nota 'Monumenten en Dorpsvernieuwing Borsele' is het resultaat van een inhaalslag. De gemeenteraad heeft op 9 juni 2005 aangegeven om monumenten en dorpsvernieuwing samen te voegen tot één gemeentelijk monumenten- en dorpsvernieuwingsbeleid. De gemeente streeft er met deze integrale aanpak naar de leefbaarheid en het culturele erfgoed daar waar nodig te behouden en te versterken.

Zowel het monumentenbeleid als dorpsvernieuwingsbeleid vormen onderdelen van de toekomstvisie 'Borsele woont!' en zijn verder uitgediept in deze nota. Beschermde dorpsgezichten en monumenten verduidelijken bij uitstek de geschiedenis van het plaatsgebonden karakter en zij maken de, in de tijd gegroeide, plaatselijke cultuur zichtbaar. Bij dorpsvernieuwing biedt de gemeente ondersteuning bij planontwikkelingen en uitvoering.

### 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 hanteerbare 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**

### Woningbouw

#### *Demografische ontwikkelingen*

De komende decennia zal de provincie Zeeland te maken krijgen met krimp. Op termijn dreigen verdere vergrijzing en terugloop van de bevolking. Voldoende, kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen zijn nodig. Door een aantrekkelijk woonklimaat kunnen mensen van buiten Zeeland worden overgehaald zich hier te vestigen (woonmigratie) en is het mogelijk dat de eigen mensen (jongeren) hier blijven. Dwingende voorschriften over het aantal te bouwen huizen passen hier niet bij. De provincie verbindt een aantal belangrijke voorwaarden aan woningbouwprojecten, namelijk zuinig ruimtegebruik en bundeling. Daarnaast mag woningbouw niet ten koste gaan van de Zeeuwse omgevingskwaliteit. Zo moet iedere gemeente die een woning wil bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, ook een woning binnen bestaand bebouwd gebied bouwen. Dit is dus vijftig procent uitbreiding tegen vijftig procent inbreiding. Gemeenten mogen dit op regionaal niveau afstemmen. De grootste groei moet plaatsvinden in het stedelijke gebied. Zeeuwse gemeenten hebben dus een redelijke beleidsvrijheid om hun eigen woningbouwprogramma's te maken. Zij bepalen zelf omvang, spreiding en samenstelling.

De krimp gaat heel geleidelijk. In de gemeente Borsele krimpt de bevolking naar verwachting met 122 personen in 2027 (Bevolkingsprognose 2012 – 2027, Scoop).

Momenteel heeft 's-Gravenpolder 4.624 inwoners (01-01-2012) en in 2027 zal dit naar verwachting nog 4.573 inwoners zijn, volgens de eerdergenoemde prognose. De bevolkingsprognose geeft aan dat de leeftijdscategorie boven de 65 jaar zal toenemen.

### *Leegstand*

De dynamiek van 's-Gravenpolder is groot. De kern maakt onderdeel uit van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. De ambitie voor 's-Gravenpolder is inzetten op behoud van de bestaande voorzieningen en medewerking verlenen aan initiatieven die de centrumfunctie van deze kernen versterken. De kern ligt gunstig ten opzichte van Goes en de hoofdwegen (o.a. A58). Hierdoor is de woningbehoefte groter dan in andere kleinere kernen in de gemeente.

### *Dorpsvernieuwing*

In Borsele betekent dorpsvernieuwing anno 2008 een duurzame aanpak van de maatschappelijke, ruimtelijke, economische en groene kwaliteit van de kleine kernen met bijbehorende buitengebieden. Binnen deze duurzame aanpak verdienen monumenten, beeldbepalende panden en oude structuren veel aandacht. Dorpsvernieuwing betekent ingrijpen in de bestaande woningvoorraad. Ingrijpen kan om meerdere redenen. Een woning kan bouwtechnisch op zijn, niet meer voldoen aan de eisen van de tijd of er kan een gebrek aan vraag zijn naar het bepaalde woningtype. Vervangende nieuwbouw is van alle tijden. Soms betreft het de vervanging van een enkele woning, soms moet een complete straat worden geherstructureerd.

### *Planning woningbouw 's-Gravenpolder*

De kern 's-Gravenpolder heeft een woningvoorraad van 1652 woningen (peildatum 1 januari 2010). In het buitengebied rondom de kern zijn 54 woningen aanwezig.

In de woningbouwprogrammering 2010 - 2020 van de gemeente Borsele zijn de volgende plannen voor 's-Gravenpolder opgenomen:

- Uitbreiding: Oostgaarde, 105 woningen (40 woningen in de eerste 5 jaar);
- Inbreiding: Schuitweg, 10 woningen (3 woningen in 2010-2015, 7 woningen in 2015-2020);

De diverse mogelijke woningbouwlocaties in 's-Gravenpolder zoals die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma zijn voor het merendeel nog niet voldoende concreet om al in deze actualisatie meegenomen te worden. Indien een concreet woningbouwproject zich aandient zal hiervoor een aparte planologische procedure worden gevolgd.

### Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals 's-Gravenpolder is er op gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente middels een ontheffing en onder voorwaarden, detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen. Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van 's-Gravenpolder:

- Seksinrichtingen zijn uitgesloten;

- Bedrijven die in een woonomgeving passen (milieucategorie 1 en 2) zijn toegestaan. Een zekere bescheiden mate van functiemenging (milieucategorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
- Waardevolle elementen, zoals archeologische en landschappelijk waardevolle terreinen, zijn van een toegesneden bestemming voorzien.

## **2.5 Conclusies**

Het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend 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 achtereenvolgens ingegaan op de historie van 's-Gravenpolder, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

#### 3.1 *Cultuurhistorie*

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

##### Historische (stede)bouwkunde

Het langgerekte dorp 's-Gravenpolder is in de 14e eeuw ontstaan langs een opsplitsing van wegen aan de oevers van het Zwake. 's-Gravenpolder is in de gelijknamige polder gesitueerd. Deze polder is door bedijking van aan- en opwassen tot stand gekomen. Pas in de tweede helft van de 15e eeuw werd de naam 's-Gravenpolder gebruikt. Daarvoor werd het dorp Voortrappen of Fortropa genoemd, verwijzend naar een ouder gehucht dat wat noordelijker was gelegen, en werd overeenkomstig gesproken over de Polder van Voortrappen.

Rond 1865 was er bebouwing aan de Bosseweide (bij de oude Hervormde Kerk), de 's-Gravenstraat en verspreid liggende bebouwing aan de Langeweg en Provincialeweg. De eerste uitbreidingen van de kern vonden plaats door verlenging van en verdichting langs bestaande wegen. Begin 1900 is Nazareth ontstaan. In 1930 was deze straat aan één zijde bebouwd met voornamelijk zeer eenvoudige arbeiderswoningen. Aan het eind van de jaren '20 werd het bebouwde gebied aan de Raadhuisstraat uitgebreid en kwam hier het nieuwe raadhuis. Enkele jaren later werden aan de oostzijde van de Goesestraatweg luxe vrijstaande woningen gerealiseerd. In de Tweede Wereldoorlog is in 's-Gravenpolder, met name in de omgeving van de Bosseweide, veel schade aangericht. De grootste uitbreidingen van het dorp hebben plaatsgevonden na de oorlog. Allereerst vonden deze plaats ten zuiden en noorden van de 's-Gravenstraat. Vanaf de jaren '70 zijn aan de oostzijde van de kern de relatief omvangrijke woongebieden Buitenleven en Weltevrede tot stand gekomen.

##### Monumenten

Midden in het dorp staat de monumentale Hervormde kerk daterend uit de veertiende eeuw. De toren (vroeg vijftiende eeuw) is van het type dat ook in Ovezande en Gapinge te vinden is. De kerk en de toren zijn beide aangewezen als rijksmonument.

In en rond het dorp zijn diverse monumentale en karakteristieke woonhuizen, villa's en boerderijen te vinden. De woonhuizen en villa's zijn veelal gemeentelijke monumenten. Langs de historische linten komen diverse karakteristieke boerderijen voor. Deze karakteristieke boerderijen hebben echter geen monumentenstatus.

Aan de Korenhalm staat de uit 1876 stammende molen. De molen is nog steeds in vrij goede staat en heeft in 2000/2001 een grote restauratie ondergaan waarbij onder andere de wieken werden vervangen. In 2011-2012 zijn het metselwerk, de stelling en de staart onder handen genomen. De Korenhalm is een type stellingmolen en is als rijksmonument aangewezen.

### **3.2 Functionele opbouw van het gebied**

's-Gravenpolder is één van de grotere kernen van de gemeente Borsele. De ruimtelijke dynamiek van 's-Gravenpolder is groot in vergelijking met die in andere Borselse dorpen. De 's-Gravenstraat kan worden getypeerd als een winkelstraat. Hier is sprake van een gemengd functioneel beeld (een afwisseling van wonen, detailhandel, horeca, bedrijvigheid). Verder bevinden zich op andere locaties in het dorp (bijvoorbeeld in de omgeving van het Klimopplein en de Burg. Jansenstraat) nog concentraties van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en/ of bedrijvigheid. Andere noemenswaardige functies in/ nabij het dorp zijn het sportpark aan de Haagdijk, dat centraal in de kern ligt, het speelterrein aan de Poelvoordestraat en de begraafplaats in de hoek Haagdijk/ Weeldijk. Verder ligt aan de westzijde van het dorp, ruimtelijk gescheiden van de kern, een aantal reguliere bedrijventerreinen.

#### Bedrijven

Binnen het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen. Een aantal bedrijven ligt bij elkaar geclusterd aan de Schuitweg. In de linten zijn her en der bedrijven aanwezig. De bedrijven vallen over het algemeen in de milieucategorieën 1 en 2 (op grond van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'). De meeste en ook zwaardere bedrijven zijn met name buiten het plangebied gelegen, op het bedrijventerrein ten westen van de kern.

#### Voorzieningen

's-Gravenpolder is een van de grotere kernen van de gemeente met een bijbehorend voorzieningenniveau, waaronder de supermarkt en andere detailhandel en diensten, woonzorgvoorzieningen en drie basisscholen. De meeste commerciële voorzieningen en bedrijfsactiviteiten liggen aan de 's-Gravenstraat en in de omgeving van het Klimopplein en de Burg. Jansenstraat. Met sporthal 'De Zwake' is voor de inwoners volop mogelijk voor sportieve recreatie.

### **3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied**

Op basis van haar plattegrondsvorm kan 's-Gravenpolder niet ingedeeld worden bij een bepaald dorpsstype. Het archetype wegdorp komt echter het meest in de richting. Het fysiek-ruimtelijke dorpshart ligt rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijk dorps hart in de omgeving van het Klimopplein en de kerk aan de Langeweg. De 's-Gravenstraat, Goesestraatweg en Langeweg vormen de hoofddragers van de kern.

De bebouwing in het dorp is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische dorpsdelen is het merendeel van de bebouwing individueel vormgegeven. In de planmatige uitbreidingen, waaruit naar verhouding een groot deel van het dorp bestaat, komt relatief meer seriematige bouw voor. Markante gebouwen in het dorp zijn, naast de verschillende kerken, het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat en de villa Favorite aan de 's-Gravenstraat. Verder ligt op korte afstand van het dorp de beeldbepalende molen De Korenhalm.

Groene elementen in de kern worden bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen. Aan de rand van de kern ligt het sportpark aan de Haagdijk. Andere groene elementen zijn het speelterrein aan de Poelvoordestraat en de begraafplaats in de hoek Haagdijk/Weeldijk. Aan de westzijde van het dorp ligt een aantal reguliere bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen maken ruimtelijk geen deel uit van het dorp.

#### Historische dorpskern

Het historische deel van 's-Gravenpolder, waaronder de 's-Gravenstraat, de oostzijde van Nazareth, de Bosseweide en de Raadhuisstraat wordt verstaan, kent (visueel) vrijwel gesloten gevelwanden. Het merendeel van de bebouwing staat direct aan de openbare weg, waardoor (plaatselijk) een stenig en compact straatbeeld ontstaat. De rooilijn is over het algemeen, hoewel kleine verspringingen aanwezig zijn, vrij samenhangend. De 's-Gravenstraat vormt hier echter een uitzondering op. In deze straat treden zeer sterke sprongen in de rooilijn op; op enkele plaatsen ligt de bebouwing zelfs meer dan 20 meter van de straat terug, terwijl even verderop in de straat de bebouwing direct aan het openbare gebied grenst. Groen komt slechts in beperkte mate in de historische kern voor, waar aanwezig betreft het met name privé-groen in voortuinen.

Vergeleken met andere historische dorpskernen in de gemeente Borsele is de verschijningsvorm van de bebouwing in het dorps hart van 's-Gravenpolder meer divers. Aan de historische structuurlijnen is, mede als gevolg van aangerichte schade in de Tweede Wereldoorlog, relatief veel jongere bebouwing te vinden. De bebouwing in de historische dorpskern is over het algemeen individueel vormgegeven en kent een eenvoudige hoofdvorm. De toegepaste bouwhoogte is doorgaans laag: één bouwlaag en een dak. De bebouwing die vanaf de jaren '50 is gerealiseerd kent vaak een tweede bouwlaag. De zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoning komt veelvuldig voor. Dit woningtype bestaat (oorspronkelijk) uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Daarnaast kennen de meeste van deze panden van oorsprong een asymmetrische gevelopbouw en verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Bij een aantal panden, met name (voormalige) winkelpanden, zijn de verticale ramen vervangen door grote, horizontale ramen. Naast het type Zeeuwse arbeiderswoning kunnen de '20/'30- woningen worden genoemd als een in de historische kern geregeld terugkomend woningtype. Deze woningen bestaan wederom uit één bouwlaag en een mansardekap (eventueel met wolfseind) of zadeldak, waarbij de nokrichting haaks op de weg staat. Overigens zijn de meeste panden in de historische kern voorzien van een langskap (nokrichting evenwijdig aan de weg) en komen naast zadeldaken slechts in zeer beperkte mate andere kapvormen voor (buiten genoemde mansardekappen, bijvoorbeeld schilddaken).

Qua kleur- en materiaalgebruik voor de gevels wordt over het algemeen rode baksteen toegepast. Soms zijn de gevels versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (rollagen, hanenkammen, speklagen) of zijn houten geveldelen aanwezig. Sporadisch zijn gevels, tegen regendoorslag, wit gepleisterd of geschilderd. De daken zijn afgedekt met rode (gebakken) pannen dan wel blauwe (gesmoorde) pannen. In de historische kern van 's-Gravenpolder staat een aantal beeldbepalende panden. Naast uiteraard de kerken, gaat het om het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat en de villa Favorite aan de 's-Gravenstraat. De 's-Gravenstraat is de winkelstraat van het dorp. Naast wonen komt detailhandel hier veelvuldig voor. Dit gaat gepaard met diverse reclame-uitingen.

#### Historische dorpslinten

De Provincialeweg, de Kadam, de Schuitweg, een gedeelte van de Korenhalmdijk, Lenshoekdijk en Haagdijk, de Goesestraatweg en een gedeelte van de Langeweg zijn onder de historische dorpslinten geschaard. De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelwanden) dan de historische dorpskern. De Kadam, met zijn aaneengesloten bebouwing, vormt hier overigens een uitzondering op. De bebouwing aan de historische linten heeft vrijwel altijd een meer of minder grote voortuin/-erf, hetgeen bijdraagt aan een groen straatbeeld. Daar waar doorzichten met het landelijk gebied aanwezig zijn (Provincialeweg) of groene dijken (Korenhalmdijk, Lenshoekdijk, Haagdijk) is dit groene karakter extra aanwezig. Er zijn verspringingen in de rooilijn aanwezig, waarbij wordt opgemerkt dat deze plaatselijk ook een sterke samenhang vertoont.

De diversiteit aan bebouwingstypologieën aan de historische linten is even groot dan wel groter dan in de historische kern. De bebouwing kent vrijwel altijd een individuele vormgeving en een eenduidige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een kap. Ondermeer de zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoningen komen, zowel in aaneengesloten als vrijstaande vorm én zowel met asymmetrische als symmetrische gevelopbouw, in het gebied voor. Daarnaast zijn aan de historische linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/'30-woningen en (met name aan de Goesestraatweg) meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint.

Zadeldaken komen het meest frequent voor, maar ook bijvoorbeeld mansardekappen en schilddaken worden in mindere mate toegepast. De daken kennen meestal een steile hellingshoek (tussen de 40 en 50 graden). Zowel langs- als kopgevels bevinden zich aan de historische linten van 's-Gravenpolder. Qua gevelmateriaal wordt veelal rode baksteen toegepast en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. Soms zijn gevels wit gepleisterd of geschilderd. Daarnaast komen gevelversieringen in de vorm van anders gekleurde (vorm)baksteen voor (rollagen, hanenkammen, speklagen). De bebouwing is over het algemeen afgedekt met dakpannen. Eén pand is afgedekt met riet. De dakpannen komen zowel in rode (gebakken) als blauwe (gesmoorde, betonnen) uitvoering voor.

#### Nieuwe dorpslinten

Net voor en na de Tweede Wereldoorlog zijn (weliswaar planmatige) uitbreidingen ontstaan volgens een patroon dat nauw aansluit bij de oude dorpsstructuur, deze (kleinschalige) dorpsuitbreidingen zijn nieuwe linten genaamd. Het betreft de Ambachtsstraat, de Bakkersstraat, de Boomgaardstraat, de westzijde van Nazareth, de Kerkhoekstraat en de Schoolstraat. De bebouwing aan de nieuwe linten kent een sterk samenhangende rooilijn. Er is steeds een (kleine) voortuin aanwezig. Het bebouwingsbeeld is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen aan de nieuwe linten voor. Aan de Schoolstraat bevinden zich daarnaast nog gestapelde (senioren)woningen.

Veel meer dan in de historische dorpsdelen is aan de nieuwe linten van 's-Gravenpolder seriematige bouw terug te vinden. De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met een, meer of minder steile, kap. Aan de nieuwe linten zijn vrijwel alleen zadeldaken toegepast, waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de weg. De gevels zijn uitgevoerd in rode baksteen en de daken zijn afgedekt met rode dan wel blauwe dakpannen. Zowel gebakken als betonnen uitvoeringen zijn toegepast.

Aan de zuidzijde van de Schoolstraat, tegen de Haagdijk aan, bevinden zich een aantal (voormalige) scholen. De basisscholen zijn verplaatst en de daarmee vrijkomende locatie is ingevuld met woningbouw.

### Planmatige dorpsuitbreidingen

Een relatief groot gedeelte van 's-Gravenpolder bestaat uit planmatige dorpsuitbreidingen. In de jaren '60/'70 is aan de noordwestzijde van het dorp de woonbuurt Westvoortrapproek tot ontwikkeling gekomen. Vervolgens zijn vanaf de jaren '70 de buurten Buitenleven en Weltevrede aan de oostzijde van het dorp verrezen. De verschillende tijdsperioden zijn in de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten terug te zien; de eerstgenoemde buurt kent bijvoorbeeld een meer rationeel stratenpatroon dan de laatstgenoemde. Het bebouwingsbeeld in de planmatige uitbreidingen is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen in de verschillende buurten voor. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is (redelijk) samenhangend. De bouwhoogte bedraagt doorgaans één dan wel twee bouwlagen met kap. Zadeldaken (met meer of minder steile hellingshoek) worden verreweg het meest frequent toegepast, maar ook andere dakvormen (zoals plat, daken met wolfseinden) komen voor. Qua gevelmateriaal wordt overwegend baksteen gebruikt, waarbij het kleurgebruik van de stenen varieert van rood, geel tot wit. De daken zijn vrijwel altijd met gebakken dan wel betonnen dakpannen afgedekt, waarbij overwegend blauwe/(bruine) pannen zijn toegepast, maar ook rode pannen komen plaatselijk voor.

In de uitbreidingsbuurten zijn enkele gebouwen te vinden die qua functie, maat en schaal afwijken van c.q. opvallen in het bebouwingsbeeld. Naast de kerk aan de Langeweg, gaat het om de sporthal/bibliotheek De Zwake, een basisschool, het woonzorgcentrum Vorsvliet en het dorpshuis.

### **3.4. Verkeerstructuur**

De hoofdstructuur van wegen in het dorp bestaat met name uit de 's-Gravenstraat en Langeweg die in elkaars verlengde de oost-west graad vormen. De Goesestraatweg staat hier min of meer haaks op en vormt de noordelijke ontsluiting naar de A58 en Goes. De 's-Gravenstraat gaat over in de Provincialeweg die de verbinding vormt naar het bedrijventerrein aan de westzijde van de kern. Een tweede oost-westroute wordt gevormd door de Populierestraat en Fortrapastraat.

Direct ten noorden van het dorp loopt van oost naar west de Bernhardweg Oost (N666). Deze weg leidt het doorgaande verkeer langs 's-Gravenpolder, waardoor voornamelijk bestemmingsverkeer door de kern rijdt. Het gehele dorp is 30 km/uur gebied, met uitzondering van de Populierestraat.

### **3.5. Groenstructuur**

Het dorp wordt aan de meeste zijden omringd door het agrarische landschap. Aan de westzijde is het agrarisch landschap minder aanwezig door de lintbebouwing langs de Provincialeweg en het bedrijventerrein.

De overgang naar het agrarisch landschap wordt op meerdere plaatsen onderbroken door de aanwezigheid van verkeersstructuren. Aan de noordzijde van de kern ligt tussen de Bernhardweg Oost (N666) en de bebouwing van de kern over de volledige lengte van het dorp een groene geleiding. Deze groene geleiding bestaat uit hoog opgaande struiken en bomen die het zicht op de kern nagenoeg wegneemt.

Aan de zuidzijde vormt de Haagdijk de overgang naar het agrarisch landschap. Deze dijk heeft een meer open karakter die door een hoge bomenrij geaccentueerd wordt. Tussen de bebouwing en de Haagdijk bestaat de groenstructuur ter hoogte van Nazareth uit grasland langs de ter plaatse aanwezige sloot. Ter hoogte van de

sportvelden en achter de bebouwing aan de Magnoliastraat/Hortensiastraat bestaat het groen meer uit hoog opgaande beplantingen.

In de wijk Buitenleven vormen de groenwallen een belangrijk stedenbouwkundig element. Het is een doorgaand groenelement die de verschillende buurten scheidt en als een soort groene ader van noord naar zuid loopt. De groenwallen vervullen een functie als parkgebied. De woonbuurten zijn door middel van wandelpaden verbonden met het doorgaande pad in het groengebied.

Door de ruime opzet van de bebouwing aan de Goesestraatweg heeft het profiel een zeer groene uitstraling. Tussen de bebouwing aan de Goesestraatweg en de Berkehof/Elzehof ligt een grote groene ruimte met bomen.

Aan de oostzijde van het dorp vormt het gebied met de recreatieve doeleinden (o.a. scouting) de afronding van het dorp. Dit gebied is zeer ruim en groen opgezet. Hierdoor vormt het een belangrijk element in de totale groenstructuur van de kern en de overgang naar het agrarisch landschap.

### **3.6. Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen**

Anno 2012 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en aandachtspunten binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de aandachtspunten in de visievorming meegenomen. Verder zijn er binnen het plangebied een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gaande die in voorliggend plan planologisch-juridisch worden geregeld.

#### Kwaliteiten

De kwaliteiten van 's-Gravenpolder zijn te vinden in de centrale ligging op Zuid-Beveland, dicht bij de A58 en Goes. Door deze ligging is de kern goed te bereiken.

Ook met het bovenlokale voorzieningenniveau, waarin de laatste jaren veel geïnvesteerd is, heeft 's-Gravenpolder een goede positie in de regio.

Daarnaast is de kern goed ingebed in het landschap. De kern grenst aan het krekennmilieu en het kenmerkende open agrarische landschap van Zuid-Beveland.

#### Aandachtspunten/ontwikkelingen

Met het historisch dorpshart rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijk dorpshart rond het Klimopplein ontstaat een langgerekt centrumgebied. Aandachtspunt hierbij is of en hoe het tussenliggende gebied langs de Langeweg ingevuld moet worden.

Het vrijkomen van bedrijfs- en kantoorlocaties moet niet leiden tot langdurige leegstand. Deze locaties kunnen eventueel worden ingezet voor woningbouw. In voorliggend bestemmingsplan wordt niet in deze ontwikkeling voorzien.

Enkele bedrijven met een zwaardere milieucategorie, zoals het uien-verwerkingsbedrijf, zijn met hun ligging dicht bij de kern, van invloed op de leefbaarheid van de kern.

## 4. VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerd), maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van gebiedsgerichte streefbeelden, het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

### 4.1 *Deelgebieden*

Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk (zie figuur 9). De karakterisering vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijk en/of functioneel geheel waarvoor een toekomst visie (streefbeeld) kan worden opgesteld. Door een opdeling van het plangebied in deelgebieden kan beter ingespeeld worden op gebiedskenmerken. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

- Historische kern;
- Historische linten;
- Planmatige uitbreidingen.

#### Historische kern

De historische kern wordt gevormd door de 's-Gravenstraat, de oostzijde van Nazareth, de Bosseweide en de Raadhuisstraat. In vergelijking met andere historische kernen in de gemeente is de bebouwing in het dorpshart van 's-Gravenpolder meer divers.

#### Historische linten

In 's-Gravenpolder zijn verschillende historische dorpslinten aanwezig, waarvan een aantal buiten het voorliggende plangebied liggen. Het gaat om de Provincialeweg, de Kadam, de Schuitweg, een gedeelte van de Korenhalmwijk, de Lenshoekdijk en Haagdijk, de Goesestraatweg en een gedeelte van de Langeweg. De diversiteit van de dorpslinten is veelal groter dan van de historische kern. Binnen het deelgebied historische linten liggen diverse bedrijven en voorzieningen.

#### Planmatige uitbreidingen

Een relatief groot gedeelte van 's-Gravenpolder bestaat uit planmatige dorpsuitbreidingen. Het gaat onder meer om de Westvoortraphoek aan de noordwest zijde, de buurten Buitenleven en Weltevrede in het oostelijk deel van het dorp. Recent is daar de buurt Oostgaarde bijgekomen. De verschillende tijdsperioden zijn goed terug te zien. Qua stedenbouwkundige structuur staan deze uitbreidingen meer los van de dorpsstructuur en het landschap

### 4.2 *Streefbeelden*

In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven.

#### Historische kern

Het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld is het uitgangspunt. Maar tevens richt de strategie zich op het versterken van de historische dorpskern als fysiek-ruimtelijk dorpshart. Dit in samenhang met het versterken van het sociaal-maatschappelijk dorpshart rond het Klimopplein.

### Historische linten

Het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld is het uitgangspunt. Het versterken van het profiel van de openbare ruimte heeft daarbij de nodige aandacht. De 's-Gravenstraat en een gedeelte van de Langestraat nemen een speciale positie in doordat deze delen zijn gelegen tussen de historische kern en het sociaal-maatschappelijk dorpshart. Dit gebied leent zich voor het toevoegen en verbreden van functies.

### *Voorzieningen*

In de kern is een bovenlokaal voorzieningenniveau aanwezig, waarbij de laatste jaren veel is geïnvesteerd in het vernieuwen van een aantal voorzieningen. Door deze investeringen kan optimaal worden voorzien in de zorg- en onderwijsbehoefte in de komende jaren. Bij voorkeur wordt in de toekomst het voorzieningenniveau verbreed.

### *Bedrijven*

De bedrijvigheid die in de kern aanwezig is, wordt vastgehouden en, indien noodzakelijk versterkt.

### Planmatige uitbreidingen

In de planmatige uitbreidingen overheerst de woonfunctie. Er worden over het algemeen weinig veranderingen gedurende de bestemmingsplanperiode voorzien in dit deelgebied.

## **4.3 Beeldkwaliteit**

Bouwplannen worden conform artikel 2.10 lid onder d Wabo onder andere aan het welstandsbeleid getoetst. De Welstandsnota Borsele, die het gemeentelijk welstandsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel is met het welstandsbeleid een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele.

Het aspect welstand kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt daarom in de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. De welstandsnota levert daartoe de argumentatie.

## **5. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

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

### **5.1 Bodem**

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

#### *Gemeentelijk bodembeleid*

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bodembeleidsplan 'Duurzaam bodembeleid gemeente Borsele' vastgesteld. In het nieuwe bodembeleidsplan staat duurzaam bodemgebruik centraal. Dit betekent het benutten van de gebruiksmogelijkheden van de bodem, zonder deze aan te tasten of uit te putten.

Het is de bedoeling dat bij ontwikkeling rekening wordt gehouden met de vele kwaliteiten (draagkwaliteiten, regulerende kwaliteiten, productiekwaliteiten en informatiekwaliteiten) die de bodem vervult. Bodemthema's die in het nieuwe bodembeleidsplan aan de orde komen zijn bijvoorbeeld uitwisseling en ontsluiting van digitale bodemgegevens, waterbodem, biodiversiteit, aardkundige waarden, archeologie, bodemenergie en niet gesprongen explosieven.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet in dit plan meegenomen.

### **5.2 Archeologie**

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

#### Gemeentelijk archeologiebeleid

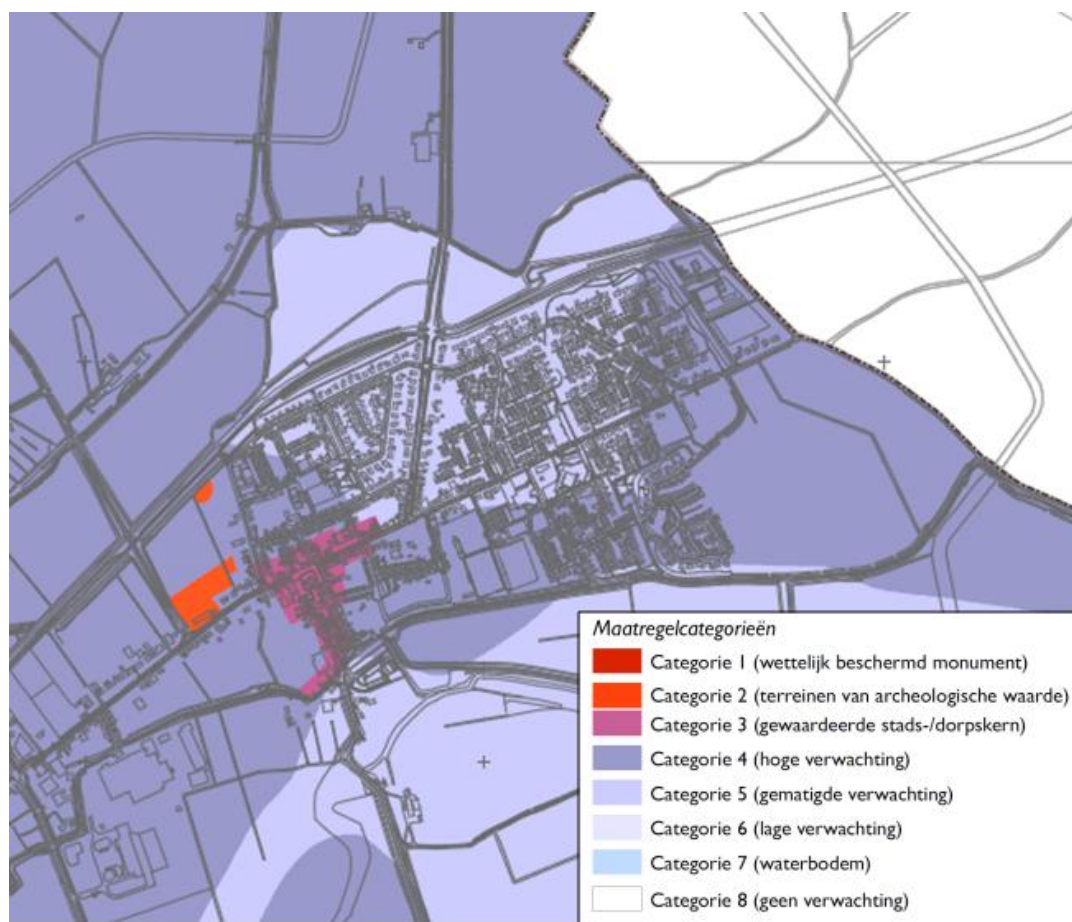
Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van

archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m2 wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m2 wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m2 wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m2 wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 2500 m2 wordt verstoord;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

## Toetsing archeologiebeleid



**Figuur 6: kaartlaag 1 Walcheren**

### Kaartlaag 1 "Walcheren"

De historische kern en een gedeelte van het historische lint van 's-Gravenpolder is aangeduid als categorie 3 (gewaardeerde stads/dorpskern).

De rest van het plangebied is aangegeven als categorie 4 (hoge verwachting) en categorie 5 (gematigde verwachting).

### Kaartlaag 2 "Hollandveen"

Het plangebied van 's-Gravenpolder valt op deze maatregelenkaart grotendeels in categorie 8 "geen verwachting". Enkele kleinere delen vallen echter in categorie 4 "hoge verwachting" en categorie 5 "gematigde verwachting".

### Kaartlaag 3 "Wormer"

Het plangebied van 's-Gravenpolder valt op deze maatregelenkaart grotendeels in categorie 8 "geen verwachting". Enkele kleinere delen vallen echter in categorie 4 "hoge verwachting" en categorie 5 "gematigde verwachting".

### Kaartlaag 4 "Pleistoceen"

Het plangebied van 's-Gravenpolder valt op deze maatregelenkaart overwegend in categorie 8 "geen verwachting". Aan de oostzijde van de kern valt een deel van het plangebied in de categorie 5 "gematigde verwachting".

## Conclusie

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 3) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen worden conform de

standaardregeling van de gemeente Borsele bestemd als Waarde-Archeologie-1. Dit geldt voor het gebied van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 50 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

De gronden met een archeologische waarde resp. verwachting (maatregelcategorie 4 en 5) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen zijn respectievelijk bestemd als Waarde-Archeologie-2 en Waarde-Archeologie-3. Dit geldt voor het gehele plangebied met uitzondering van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring respectievelijk niet groter is dan 250 m<sup>2</sup> of 500m<sup>2</sup> of de bodem tot niet dieper dan 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **5.3 Water**

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

#### Huidige watersysteem

##### *Grondwatersysteem*

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

##### *Oppervlaktewatersysteem*

In het plangebied zijn geen grote oppervlaktewateren aanwezig. Het polderpeil van de hoofdwaterloop is 1,10m -NAP (zomerpeil en winterpeil). Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal Maelstede. Het plangebied ligt op circa 900 meter van de Westerschelde.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de recreatieve functies in het plan Zaaidijk is de extra waterberging gerealiseerd door de sloot grenzend aan de wijk 'Buitenleven' te verbreden. Extra oppervlaktewater is ook aangebracht bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen in het plan Oostgaarde. Voornoemd oppervlaktewater is in het voorliggende bestemmingsplan als 'Water' bestemd.

## Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

### *Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)*

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

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

### *Deelstroomgebiedsvisie*

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

### *Omgevingsplan Zeeland 2006-2012*

Nederland en ook Zeeland met het stroomgebied de Schelde moet voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en grondwater te bereiken. In het stroomgebiedsbeheersplan staan de doelen met betrekking tot de waterkwaliteit beschreven. De verbetering van de waterkwaliteit moet bereikt worden door:

- het terugdringen van de belasting van water met vervuilende stoffen door duurzaam te bouwen en duurzaam beheer. Het gebruik van koper, zink en lood moet beperkt worden;
- waterpartijen zo in te richten dat er voor het biologische leven in het water optimale leefomstandigheden ontstaan bijvoorbeeld door voldoende waterdiepte en natuurvriendelijke flauwe oevers.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0,2 m +NAP aan de noordoostkant van het dorp tot circa 1,5 meter aan de zuidwestkant.

| Bestemmingsplan      | Stedelijke uitbreiding            | Infiltratie mogelijkheden                        | Zettings-gevoeligheid                | Aandachtsgebied Waterhuishouding |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Kern 's-Gravenpolder | Zeer geschikt tot minder geschikt | Overwegend beperkt tot geen; een klein deel ruim | Overwegend matig; kleine delen sterk | geen                             |

### *Omgevingsplan Zeeland 2012-2018*

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de

recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. De Provincie bewaakt de kwaliteit van natuur en ontwikkelt natuurgebieden. Tevens bewaakt de Provincie de bodemkwaliteit en investeert in sanering. Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen, en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. De prioriteiten richten zich op de Europese Kaderrichtlijn water, een integrale aanpak van de Deltawateren en het afronden van natuurontwikkeling.

Daarnaast staat de hoogwaterveiligheid centraal. De doelstelling bestaat uit de bescherming tegen overstromingen om veilig te kunnen wonen, werken en recreëren. De kans op schade en slachtoffers bij een doorbraak van een waterkering moet zoveel mogelijk beperkt worden.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Op basis van de kaart is te herleiden dat het inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling in en rond 's-Gravenpolder laag tot normaal is.

#### *Met het water mee; waterbeheerplan 2010 – 2015*

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

#### *Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017*

Het vierde GRP heeft als hoofddoel: het continueren van de hoofddoelen van de eerdere gemeentelijke rioleringsplannen en het verder klimaatbestendig maken van het rioleringsstelsel.

Andere subdoelen zijn:

- schoon oppervlaktewater, grondwater en schone waterbodem;
- voorkomen van hinder, overlast en waterschade en vasthouden van water;
- een doelmatige inzameling en transport van afvalwater.

Het rioleringsstelsel moet tegen zo laag mogelijke kosten klimaatbestendig gemaakt worden waarbij er naar gestreefd wordt om waterschade bij een neerslagfrequentie groter dan 1 x 2 jaar te voorkomen (maatstaf is dat bij bui 8 uit C2100 van de leidraad riolering, maximaal 30 minuten water op straat mag staan).

#### *Waterplan Borsele 2011 - 2014*

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

#### Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' is onderstaande tabel opgenomen.

| Thema            | Waterdoelstelling                                                                                              | Toetsing                                                                                                                       |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid       | Waarborgen veiligheidsniveau.                                                                                  | Binnen het plangebied zijn geen primaire dijken aanwezig. De Weeldijk is de dichtstbijzijnde dijk, dit is een secundaire dijk. |
| Wateroverlast    | Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem.                                                     | Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen nadelige effecten.                                      |
| Watervoorziening | Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste | Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen nadelige effecten voor de watervoorziening.             |

|                                    |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Volksgezondheid                    | Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's.               | In het plangebied is geen open water van enige omvang aanwezig. 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 in de kern blijft gehandhaafd. De volgende voorkeursvolgorde zal bij toepassing van de eventuele wijzigingen 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. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. 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. |
| 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.                                                                        | Niet aanwezig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Grondwater kwaliteit               | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.                                       | Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen 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 niet aan de orde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Natte natuur                       | Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijke karakteristieke aquatische natuur. | Ten zuiden van en direct grenzend aan het plangebied ligt een gebied waar sprake is van hydrologische beïnvloeding op en door natuur. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn geen nadelige effecten te verwachten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen | Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.                                                   | Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Waterschapswegen                   | M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied                                    | NVT; er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter.

## 5.4 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt op circa 900 meter afstand van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Ten zuiden en oosten van het plangebied liggen gebieden die onderdeel zijn van de provinciale Ecologische hoofdstructuur. Het gaat daarbij om gebieden en dijken die zijn aangewezen als bestaande natuur en agrarisch beheersgebied.

Een vermeldenswaardig element is de Haagdijk. Deze dijk grens direct aan de zuidzijde van het plangebied en ter hoogte van de begraafplaats ligt de dijk deels in het plangebied. Ter bescherming van de ecologische waarde is deze zone binnen de bestemming 'Groen' gebracht. Aan de zuidrand van het plangebied zijn de gronden ook voorzien van een groenbestemming.

Het plangebied bestaat uit bestaand bebouwd gebied en aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert, is in dit kader geen nader onderzoek uitgevoerd.

Wat betreft flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel te verwachten.

## 5.5 Milieuhinder

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

| Bedrijven                           | adres               | categorie | richtafstand |
|-------------------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| Restaurant De Smidse                | 's-Gravenstraat 37  | 2         | 30           |
| Coöperatieve Rabobank Oosterschelde | 's-Gravenstraat 25  | 1         | 10           |
| Bakkerij Paul Claassen              | 's-Gravenstraat 21  | 2         | 30           |
| X. Zhou                             | 's-Gravenstraat 47  | 2         | 30           |
| Kwaliteitsslagerij Harthoorn        | 's-Gravenstraat 63A | 1         | 10           |
| Drogisterij Lokerse                 | 's-Gravenstraat 24  | 1         | 10           |
| M. de Witte Handelonderneming       | 's-Gravenstraat 4   | 1         | 10           |
| Fa S.L. Kopmels                     | Bosseweide 40       | 2         | 30           |
| KPN Telecom Rayon Zuidwest          | Raadhuisstraat 15   | 2         | 30           |

|                                                    |                              |   |    |
|----------------------------------------------------|------------------------------|---|----|
| Kapsalon B en A                                    | Raadhuisstraat 1C            | 1 | 10 |
| Tandartsenpraktijk Paul & de Witte                 | Schoolstraat 16              | 1 | 10 |
| Werkplaats gemeente Borsele (niet meer in gebruik) | Burgemeester Jansenstraat 1a | 1 | 10 |
| Firma Gebroeders Allemekinders                     | Burgemeester Jansenstraat 1  | 2 | 30 |
| Stichting Ons Dorpsleven                           | Poelvoordestraat 3           | 2 | 30 |
| Snackbar De Brandpit                               | Goesestraatweg 5a            | 2 | 30 |
| F.K. Wiersum                                       | Prunusstraat 42              | 1 | 10 |
| Sportvereniging Apollo '69                         | Egelantierstraat 13          | 2 | 30 |
| Ver. Tot het verstrekken van onderwijs op G.G.     | Hazelaarstraat 5             | 2 | 30 |
| Golff Supermarkt De Jonge                          | Klimopplein 2                | 2 | 30 |
| Stichting Jeugdsoos Chaperon                       | Egelantierstraat 11          | 2 | 30 |
| Sportfondsen-Borsele B.V.                          | Egelantierstraat 8           | 1 | 10 |
| Omnischool de Linden                               | Egelantierstraat 1 t/m 9     | 2 | 30 |
| Scouting Voortrappersgroep                         | Eikenpad 6                   | 2 | 30 |
| Goblin                                             | Eikenpad 4                   | 2 | 30 |
| Wiko v.o.f.                                        | Provinciaalweg 10            | 1 | 10 |
| Van der Hooft Uitvaartzorg                         | Schoorkenszandweg 8b         | 2 | 30 |
| Gereformeerde Gemeente 's-Gravenpolder             | Langeweg 61                  | 2 | 30 |
| C. Harthoorn                                       | Langeweg 84                  | 2 | 30 |

De meeste voorkomende bedrijven en voorzieningen vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De milieucategorieën 1 en 2 behelzen activiteiten die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Buiten het plangebied zijn enkele zwaardere bedrijven gelegen die van invloed zijn op de functies in het plangebied. Het gaat hierbij onder andere om het uien-verwerkingsbedrijf aan de Korenhalmwijk 17 en het tankstation aan de Baarlandsezandweg 1.

Gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is 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.

## 5.6 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.

Binnen dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien aan/nabij deze wegen. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

### Spoorweglawaaï

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

Wel is op circa 275 meter ten noordwesten het spoortracé van de stoomtrein Goes-Borsele gelegen. Dit tracé wordt gebruikt van april tot en met oktober op zondagen en in de maanden juli en augustus de volledige week.

#### Industrielawaai

Het bedrijventerrein 's-Gravenpolder is geen gezoneerd terrein in het kader van de Wet Geluidhinder. Zodoende is een beoordeling in het kader van industrielawaai niet aan de orde. Wel wordt in paragraaf 5.5 via de richtlijnen van de VNG ingegaan op de milieuhinder van de afzonderlijke bedrijven.

### **5.7 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 of tijdelijke 1% grens wordt overschreden conform het besluit 'Niet in Betekenende 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 'Kern 's-Gravenpolder 2013' een beheersplan is.

### **5.8 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 objecten<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel vanwege 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 brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m<sup>2</sup>.

De overheid heeft noodplannen voor de aanpak van een kernongeval. Het gebied om de plaats van het ongeval wordt in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent evacuatie tot op 5 kilometer van de ramp; slikken van jodiumtabletten tot op 15 kilometer (worden uitgedeeld) en schuilen tot op 30 kilometer. Betrokkenen krijgen informatie en advies over de radioactieve stoffen waar het om gaat, hoe ze zich verspreiden, hoe erg de straling is en wat eraan te doen is. Voor de kerncentrale Borssele is de evacuatieafstand bij een kernongeval 5.000 m. 's-Gravenpolder ligt op een afstand van circa 12,5 kilometer van de kerncentrale.

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

#### Transportroutes

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

Op basis van de provinciale risicokaart is te herleiden dat door het plangebied twee gastransportleidingen lopen. In verband met de nieuwbouw van woningen in het plan Oostgaarde nabij de gastransportleidingen is een risicoberekening uitgevoerd. Voor één kilometer leiding is het plaatsgebonden- en groepsrisico bekeken. Uit de berekening blijkt dat geheel geen overschrijding van het plaatsgebonden risico en groepsrisico plaatsvindt. De buisleidingen vormen geen belemmeringen.

Ten noorden van 's-Gravenpolder loopt een zone voor buisleidingen waar meerdere leidingen door lopen. Het gaat hierbij om een K1-leiding voor olietransport en een aardgasleiding. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze leidingen om buiten de contouren van het plaatsgebonden risico te blijven. De buisleidingen vormen geen belemmeringen.

## **5.9 Overige belemmeringen**

### **5.9.1 Kabels en leidingen**

In paragraaf 5.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij eventuele bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

### **5.9.2 Bufferzone**

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperking van de betrokken landbouwbedrijven. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd

door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. In het bestemmingsplan Borsels Buiten is nieuwvestiging van agrarische bedrijven nabij de rand van de kern niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voor o.a. het inplanten van boomgaarden binnen een zone van 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit vergunningstelsel houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing niet zondermeer nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied reeds worden uitgesloten. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet in een bufferzone voorzien.

## 6. JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 *Planvorm*

Het bestemmingsplan 'Kern 's-Gravenpolder 2013' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd '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. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd, waar nodig zijn deze wel aangepast naar de latere landelijke standaarden. Ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan is zijn wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming van leegvallende bedrijfslocaties te wijzigen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge kaart van "Kern 's-Gravenpolder 2013" bestaat uit 3 kaartbladen.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is voornamelijk uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'. In de latere planfase zal zo mogelijk de regels en verbeelding worden omgezet naar de SVBP 2012.

### 6.2 *Toelichting op de bestemmingen*

#### 1. Inleidende regels

##### *Begrippen (artikel 1)*

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

##### *Wijze van meten (artikel 2)*

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

#### 2. Bestemmingsregels

##### *Bedrijf (artikel 3)*

Op de verbeelding zijn de diverse bedrijven en nutsvoorzieningen in de bedrijfsbestemming opgenomen. Bedrijfslocaties die een zwaardere categorie bedrijven kan huisvesten dan de algemene milieucategorie 1 en 2 bedrijven op basis van de huidige bestemming mag dat zelfde type bedrijfsactiviteiten voorzetten. Voor nieuwe bedrijvigheid geldt de beperking in milieucategorie om overlast naar omliggende woningen te voorkomen.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning

toegestaan. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen. Tevens is een afwijkmogelijkheid bij omgevingsvergunning 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. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om bedrijfslocaties om te zetten in woonlocaties.

#### *Centrum (artikel 4)*

De percelen in het historische centrum aan de 's-Gravenstraat krijgen de bestemming Centrum net als het Multifunctionele complex 'De Zwake' aan het Klimmopplein. De centrumbestemming wordt daar middels een functieaanduiding 'maatschappelijk' uitgebreid om zo ook de aanwezige sporthal en de in het gebouw aanwezige maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

#### *Cultuur en Ontspanning (artikel 5)*

De speeltuin aan de Burgemeester Jansenstraat is bestemd tot Cultuur en ontspanning met de specifieke aanduiding (speeltuin). Dit omdat deze speeltuin een groter ruimtelijke impact heeft en meer bebouwing kent dan de standaardspeeltuinen die als GROEN (speeltuin) zijn bestemd.

#### *Gemengd (artikel 6,7,8 en 9)*

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd' is opgesplitst in 4 typen omdat er op verschillende locaties verschillende combinaties van bestemmingen mogelijk moeten zijn. De bestemming 'Gemengd- 1' maakt de combinatie van wonen en detailhandel mogelijk. Via een functieaanduiding 'bedrijf' mogen hier aan de Langeweg 10 ook bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De bestemming 'Gemengd-2' regelt de combinatie van wonen en maatschappelijke voorzieningen. Dit om in het wooncomplex aan de Magnoliastraat maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken ten behoeve van de bewoners. De bestemming 'Gemengd-3' maakt de combinatie kantoren en woningen mogelijk. Om er zeker van te zijn dat de bestaande dienenartsenpraktijk op deze plaats is toegestaan is een specifieke functieaanduiding opgenomen. De bestemming 'Gemengd-4' is opgezet voor het tuincentrum aan de Korenhalmwijk. Deze bestemming maakt de combinatie van detailhandel en agrarische activiteiten in de kas mogelijk. Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de plaats op het perceel, de oppervlakte en de goothoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen.

#### *Groen (artikel 10)*

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 m<sup>2</sup> bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m<sup>2</sup> toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugd ontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken. De grotere speeltuinen zijn als zodanig aangeduid om de ruimte voor deze speeltuinen te reserveren en zo ook de beschermen als gevoelig object in het kader van de externe veiligheid.

#### *Kantoor (artikel 10)*

*De bestaande kantoren zijn bestemd als kantoor.*

#### *Maatschappelijk (artikel 12)*

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. De begraafplaats is van een functieaanduiding voorzien. Ter plaatse van het dorps huis is daarnaast nog een aanduiding 'feestzaal' opgenomen waarbij verwezen wordt naar de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij dit plan. Door deze aanduiding toe te voegen is het mogelijk om horeca-activiteiten welke voorkomen in categorie 2a, waaronder: bar, biljartcentrum, zalenverhuur, plaats te laten vinden. De woonzorggebouwen hebben de aanduiding 'Zorgwoning' gekregen zodat binnen de woonzorgcomplexen naast het zorgen ook het zelfstandig wonen wordt mogelijk gemaakt.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. Ook zijn enige afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

#### *Overig-Schuur (artikel 13)*

Een aantal schuren die te grootschalig zijn om binnen de woonbestemming te kunnen worden opgenomen hebben de bestemming 'Overig-schuur' gekregen. Dit om deze uitzonderingen voor de toekomst vast te leggen.

#### *Recreatie (artikel 14)*

De in de kern aanwezige volkstuinen hebben de bestemming recreatie met aanduiding volkstuinen meegekregen. Dit om het recreatieve gebruik van de gronden in te perken tot volkstuin. Conform de afspraken met de tuindersvereniging is langs de randen van het terrein aan et Eikenpad een bouwvalk opgenomen die grotere bergingen mogelijk maakt. Het terrein bij Raadhuisstraat 17 heeft conform het feitelijk gebruik ook deze bestemming meegekregen

#### *Sport (artikel 15)*

De sportvelden aan de Egelantierstraat en de tennisbaan aan het Eikenpad zijn bestemd voor 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen tevens gebouwen worden opgericht. De goot- en bouwhoogte hiervan is vastgelegd. De goot- en bouwhoogte tezamen met het bouwvlak is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten. Er zijn afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

#### *Verkeer (artikel 16)*

De straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en de garageboxen ter plaatse van de aanduiding garage zijn bestemd als 'Verkeer'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter. Belangrijke grotere parkeerterreinen zijn als zodanig aangeduid om deze terreinen beschikbaar te houden voor de omliggende verkeersaantrekkende functies. (kerken, scholen, sporthal, winkels)

#### *Water (artikel 17)*

Beeldbepalende waterelementen zijn bestemd tot "Water". Afwateringssloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming "Water" zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### *Wonen (artikel 18)*

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en - categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand, patio en lint. Daarnaast komen specifiek vormen van twee-aan-een en vrijstaand voor als de bestaande maten hierom vragen. Aan alle woningtypen zijn specifieke bouwregels verbonden.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de kaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de kaart een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de maximale diepte van de woning is afhankelijk van de diepte van het bouwperceel. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwregels opgenomen. Afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten, voor een kortere afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Op verschillende locaties in het dorp vinden beroeps- en bedrijfsmatige en detailhandelsactiviteiten aan huis plaats. Het gaat, gelet op het ondergeschikte karakter, te ver om aan deze activiteiten een specifieke bedrijfs-, detailhandels of maatschappelijk bestemming toe te kennen. In plaats hiervan zijn genoemde activiteiten positief bestemd binnen de woonbestemming. Uit oogpunt van leefbaarheid van de kern zijn de nu toegestane activiteiten specifiek benoemd. Om nieuwe initiatieven juridisch- planologisch mogelijk te maken, is een afwijking bij omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders opgenomen, Nieuwe bedrijfs- of beroepsactiviteiten aan huis kunnen onder voorwaarden worden toegestaan.

Ook is een afwijkmogelijkheid bij omgevingsvergunning opgenomen ten behoeve van het realiseren van levensloopbestendige woningen en voor het onderling wijzigen van de (specifieke) bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', en 'lint' opgenomen.

#### *Leiding-GAS en –RIOOL (artikel 19 en 20)*

De in het plangebied aanwezige leidingen met een grote ruimtelijke impact zijn op de kaart bestemd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming beschermt de leidingen o.a. tegen graafwerkzaamheden, bouwwerkzaamheden en diepwortelende beplanting

#### *Waarde – Archeologie-1, 2, 3 en 4 (artikel 21, 22, 23 en 24)*

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 3, 4 en 5) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen worden respectievelijk bestemd als Waarde-Archeologie-1, 2 en 3. Dit geldt voor het gebied van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring respectievelijk niet groter is dan 50, 250 of 500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de gronden na archeologisch onderzoek als nog een hogere categorie toe te kennen

#### *Waarde-Landschap (artikel 25)*

In het plangebied is aan de Elzenhof een bijzonder stukje groen gelegen. Gezien het waardevolle en historische karakter van dit gebied en de aanwezige bomen is het groen middels een dubbelbestemming beschermd.

#### *Waarde-Waardevolle dijk (artikel 26)*

De Haagdijk, Korenhalmdijk en Lenshoekdijk zijn in de provinciale verordening beschermd als bestaande natuur. De verordening schrijft voor dat deze grond ook in het bestemmingsplan beschermd moeten worden. De dijken hebben om deze reden een dubbelbestemming Waarde-Waardevolle dijk gekregen.

#### *Waterstaat-Waterkering (artikel 27)*

De Haagdijk en Korenhalmdijk hebben als secundaire dijken formeel een waterkerende functie. Om deze reden zijn beide dijken extra beschermd tegen ontgraven of beplanten.

### 3. Algemene regels

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 28)*

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 29)*

In artikel x 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 30)*

In artikel x zijn een aantal algemene gebruiksregels opgenomen.

*Algemene aanduidingsregels (artikel 31)*

De net buiten 's-Gravenpolder gelegen molen is beschermd middels een beschermingszone- molenbiotoop. Dit om de vrije windvang voor de molen en de waarde van de molen als landschapsbepalend element te behouden. In dit artikel is het beschermingsregime voor de molen opgenomen.

*Algemene wijzigingsregels (artikel 32)*

In artikel x 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 33)*

Artikel 33 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afgeweken worden tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

*Slotregel (artikel 34)*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013".

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels een zogenaamd "conserverend" bestemmingsplan. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten in relatie tot dit bestemmingsplan aanwezig die noodzaken tot het opstellen van een specifiek onderzoek naar economische aspecten.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**

### **8.1 *Maatschappelijke toetsing***

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf ..... tot en met ..... op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de website voor ruimtelijke plannen en de website van de gemeente. Gedurende deze termijn konden schriftelijke inspraakreacties naar voren worden gebracht bij de gemeente. Naast de terinzagelegging is er op ..... een informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn in de inspraakperiode ..... inspraakreacties ontvangen.

### **8.2 *Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro***

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

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

Het voorontwerpbestemmingsplan zal tevens gedurende 2 weken voor inspraak ter inzage worden gelegd. De inspraaktermijn zal op 8 december 2012 starten. In deze periode wordt op 11 december 2012 een informatieavond over het bestemmingsplan gehouden.