



**Bestemmingsplan
"s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B,
1e herziening 2010"**



Rothuizen van Doorn 't Hooft

Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 22 juli 2010

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hoofd  **Architecten**
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen



gemeente
titel

Borsele
Bestemmingsplan "'s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede
deel A en B, 1e herziening 2010"

projectnummer
IMRO-nummer
datum

BS4408
NL.IMRO.0654.BPGPWVAB1HZ2010-0002
22 juli 2010

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

7 januari 2009
12 februari 2010
22 juli 2010





TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "'s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Opzet	5
2	BELEIDSKADERS	7
	2.1 Rijksbeleid	7
	2.2 Provinciaal beleid	7
	2.3 (Boven) Gemeentelijk beleid	10
	2.4 Toetsing beleidskaders	14
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	15
	3.1 Analyse bestaande situatie	15
	3.2 Beoogde situatie	15
	3.3 Verkeer	17
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
	4.1 Geluidhinder	21
	4.2 Bodemverontreiniging	21
	4.3 Flora en fauna	21
	4.4 Archeologie	23
	4.5 Water	24
	4.6 Milieuhinder	27
	4.7 Externe veiligheid	28
	4.8 Overige kabels en leidingen	29
	4.9 Luchtkwaliteit	29
5	JURIDISCHE VORMGEVING	31
	5.1 Planvorm	31
	5.2 Toelichting op de bestemmingen	31
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	37
	7.1 Maatschappelijke toetsing	37
	7.2 Overleg	37
8	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	39

BIJLAGENBOEK:

1. Figuren bij toelichting op de bestemmingen;
2. Inspraakreacties;
3. Vooroverlegreacties ex. artikel 3.1.1 Bro;
4. Parkeerbalans;
5. Bodemonderzoek;
6. Quick scan Flora en Fauna;
7. Archeologisch onderzoek;
8. Luchtkwaliteit.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hazelaarstraat 8 te 's-Gravenpolder is een nieuwe woonzorgvoorziening beoogd. De ontwikkeling betreft 19 zorgstudio's, voor de doelgroep personen met een functiebeperking, met de daarbij behorende voorzieningen waaronder gezamenlijke woonkamers, kantoor en ruimte voor een slaapwacht. Momenteel staat op het voormelde perceel een gebouw waar 23 personen in een gezinsvervangend tehuis wonen.

Voor de te ontwikkelen gronden vigeert het bestemmingsplan "s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B" (vastgesteld op 22 december 1994 en goedgekeurd op 28 februari 1995). Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw op deze locatie niet mogelijk. De gronden zijn momenteel bestemd als "Maatschappelijke doeleinden". De nieuwbouw is niet passend vanwege overschrijding van de maximaal toegestane maten. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, dient het voormelde bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan "s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010" vormt de planologisch - juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

Het plangebied van "s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010" heeft een oppervlakte van circa 1850 m. Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2.

1.2 Opzet

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 stelt het stedenbouwkundig plan aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de kwaliteit van de leefomgeving. De juridische vorm van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.



Figuur 3 Luchtfoto

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Zuidwest-Zeeland, waaronder de Zak van Zuid-Beveland is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuur gebied. 's-Gravenpolder ligt als kern niet in het nationaal landschap. De zuidzijde van de kern grenst aan het nationaal landschap.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;

- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
 - Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.
- Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mag niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. Beschermen;
2. Ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.
- Vormgeving: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
- Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- Wettelijk eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

's-Gravenpolder is aangeduid als een woonkern in een stedelijke ontwikkelingszone. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes, waar 's-Gravenpolder onderdeel van uitmaakt, plaats te vinden. In het overige deel dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden.

Bij het aanbieden van woningbouwlocaties dient het navolgende in acht genomen te worden:

- de woningvraag eerst zoveel mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied opvangen (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
- de ruimtelijke diversiteit benutten/versterken teneinde het gewenste "keuzepakket aan wonen" te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones en balansgebieden;
- ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd;

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen van het bebouwd gebied.

Naast bundeling en ruimtegebruik worden tevens de volgende doelstellingen nagestreefd:

- stimuleren omvang en diversiteit van de nieuwbouw;
- aandacht voor bijzondere woonwensen (unieke projecten);
- zorg dragen voor kwetsbare groepen, zoals de aandachtsgroep (huishoudens met een laag inkomen), ouderen (zorgwoningen), starters en studenten waarvoor het van belang is dat er voldoende keuzevrijheid op de woningmarkt blijft bestaan en dat deze, waar mogelijk wordt versterkt.

Zorgvisie Zeeland 2004-2008

De provincie streeft naar voldoende zorgwoningen in 2010 door de inzet van extra contingent. Daarbij hanteert zij het instrument van regionale spreidingsplannen, zoals dat is ingezet vanuit de nota "Zeeland Woonzorgland". Het Beleidskader Sociale Zorg faciliteert het tot stand komen van de regionale spreidingsplannen. Op basis van dit beleidskader (het programma Wonen, zorg en welzijn) kunnen ook stimuleringsubsidies worden verstrekt voor zorg- en welzijnscomponenten in kleinschalige woonzorgzones en zorgwoningen. Voorwaarde is dat deze componenten bijdragen aan een spreiding van deze voorzieningen. Bij dit streven naar voldoende zorgwoningen voor mensen met een bijzondere zorgvraag is de gezamenlijke inzet van gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders en zorgkantoor cruciaal. Het aspect van de betaalbaarheid moet hierbij worden meegenomen.

2.3 (Boven) Gemeentelijk beleid

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

In dit 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.

De regio streeft naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Zij wil de mogelijkheid om eigen beleid te voeren waar het gaat om het maken van keuzen aangaande het thema wonen. De regio stelt bij het maken van keuzen de woonconsument (de burger) centraal en wil deze, zover het binnen haar vermogen ligt, zo goed mogelijk faciliteren. In dit kader wordt de volgende koers voorgestaan:

- Creëren van voldoende aanbod;
- Bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument;
- Benutten van de kansen die een wooneconomie biedt.

Een van de door de gezamenlijke gemeenten gestelde kwalitatieve randvoorwaarden is onder andere de aandacht voor kwetsbare groepen. De overheid heeft mede een verantwoordelijkheid te zorgen dat kwetsbare groepen (ouderen, jongeren, gehandicapten, sociaal zwakkeren niet tussen wal en schip vallen. Juist bij schaarste zijn het deze groepen die het eerste in het gedrang komen. Door te zorgen voor voldoende breed en gevarieerd aanbod kan het beperkte instrumentarium dat de overheid heeft om deze groepen te faciliteren (huursubsidie, gerichte woningaanpassing) het meest efficiënt worden ingezet.

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 ligt in de ontwikkelingszone Goes. Binnen de ontwikkelingszones kunnen, naast de woningen die nodig zijn om aan de eigen woningbouwbehoefte te voldoen, woningen en woonmilieus voor mensen van buiten de regio worden gebouwd. (Woningbouw)ontwikkelingen dienen te leiden tot een grotere ruimtelijk functi-

onele samenhang binnen de zone, zodat deze aan kwaliteit wint, en een sterke eigen identiteit ten opzichte van andere zones. Door het ontwikkelen van aantrekkelijke overgangsmilieus (op de randen) kan de Bevelandse verscheidenheid zo optimaal mogelijk beleefbaar worden gemaakt. De centrale positie van de stad Goes binnen de regio blijft overigens behouden en zal worden versterkt, zodat Goes dé stedelijke drager van de Bevelanden blijft. In de stedelijke ontwikkelingszone Goes kan 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 sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk 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 "'s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010" is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- De kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijk dorpshart in de omgeving van het Klimopplein en de kerk aan de Langeweg worden versterkt. Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur gerealiseerd rond of tussen deze dorpharten. Bij voorkeur wordt in de toekomst het voorzieningenniveau verbreed.

- 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.

Woonvisie Borsele

In de Woonvisie Borsele, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2005, is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. Het Borselse spreidingsplan is een integraal onderdeel van het regionale spreidingsplan voor zorgwoningen in de Oosterschelderegio. Het spreidingsplan is verbreed van alleen ouderen naar alle doelgroepen van de zorg, dus ook gehandicapten en cliënten van de psychiatrie en maatschappelijke opvang. In de woonvisie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen. Onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een duurzame inrichting van de regio, wordt ruimte gegeven aan de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- De gemeente stimuleert doorstroming in de woningmarkt door in het segment seniorenwoningen, vrijstaand en twee-onder-een-kap te bouwen, zodat woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen;
- Belangrijke peilers onder het woningbouwbeleid zijn: woningbouw in elke kern, een gedifferentieerd woningaanbod, ook in nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen. Daarnaast aandacht voor voldoende huisvesting voor ouderen, jongeren en starters;
- De gemeente geeft vorm aan de woonwensen en woonbehoeften van specifieke groepen starters met specifiek doelgroepenwoonbeleid. De gemeente zal, waar mogelijk in samenwerking met R&B wonen, experimenten opstarten voor zowel starterswoningen als jongerenhuisvesting;
- De gemeente stimuleert het bouwen van levensloopbestendige, flexibele en aanpasbare woningen. Zij heeft in dit kader beleid voor Integrale Woning Kwaliteit (IWK) geformuleerd, welke in de inforaad van 13 oktober 2005 is besproken;
- Ook de huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen neemt binnen het woonbeleid van de gemeente een belangrijke plaats in. Tussen gemeente, woningcorporatie en instellingen, zoals voor gehandicaptenzorg en –huisvesting, vindt regelmatig overleg plaats over de benodigde uitbreiding van het aantal woningen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Vaak behoeven deze groepen naast woonruimte ook zorg, ondersteuning en begeleiding.
- De gemeente streeft naar een goede huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Daarnaast dienen tijdelijk en

daar waar mogelijk de "oude" bejaardenwoningen aangeboden te worden aan jongeren.

Planninglijst woningbouw

In deze lijst is voor de periode 2006-2016 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Borsele. In de lijst is in het kader van het spreidingsplan uit de "Lokale nota Wonen, Zorg en Welzijn" in 's-Gravenpolder de bouw van totaal 24 woningen voorzien op de ontwikkelingslocatie "De Beukelaar".

Lokale nota wonen, zorg en welzijn in het kader van Zeeland Woonzorgland

In Borsele spelen vele ontwikkelingen die tot een dekkend pakket aan voorzieningen moet leiden, dat aansluit bij de wensen van de ouderen. Als werktitel is de term "vlekkenplan" steeds gehanteerd. Dit omdat onder druk van het tijdpad, niet op alle fronten, alles tot in detail kon worden uitgewerkt. Echter, de grote lijnen zijn helder. Nadere invulling zal de komende jaren gestalte moeten krijgen.

Het vlekkenplan ziet er globaal als volgt uit:

- dorpsteams voor wonen, zorg en welzijn aan huis voor alle zorgbehoevenden, Het leveren van 24 uur onplanbare zorg door de samenwerkingsstructuur van Oosterschelde Thuiszorg, De Kraayert en Poelwijk;
- Wozoco's (zowel nieuwe als bestaande) die een uitbreiding krijgen naar woonzorgzones;
- Intramurale voorzieningen voor verpleging en verzorging voor zorgbehoevenden die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen;
- Aanpasbaar bouwen als structureel gemeentelijk beleid;
- verouderde seniorenhuisvesting opplussen;

In de gemeente Borsele zou volgens de regionale zorganalyse ABF (vormt de basis voor het provinciale rapport Zeeland Woonzorgland) worden becijferd met 110 zorgwoningen en 330 voor aangepast wonen en overige ouderenwoningen. De nieuwe zorgwoningen zijn verspreid over Borsele verdeeld. In 's-Gravenpolder zijn 64 zorgwoningen voorzien.

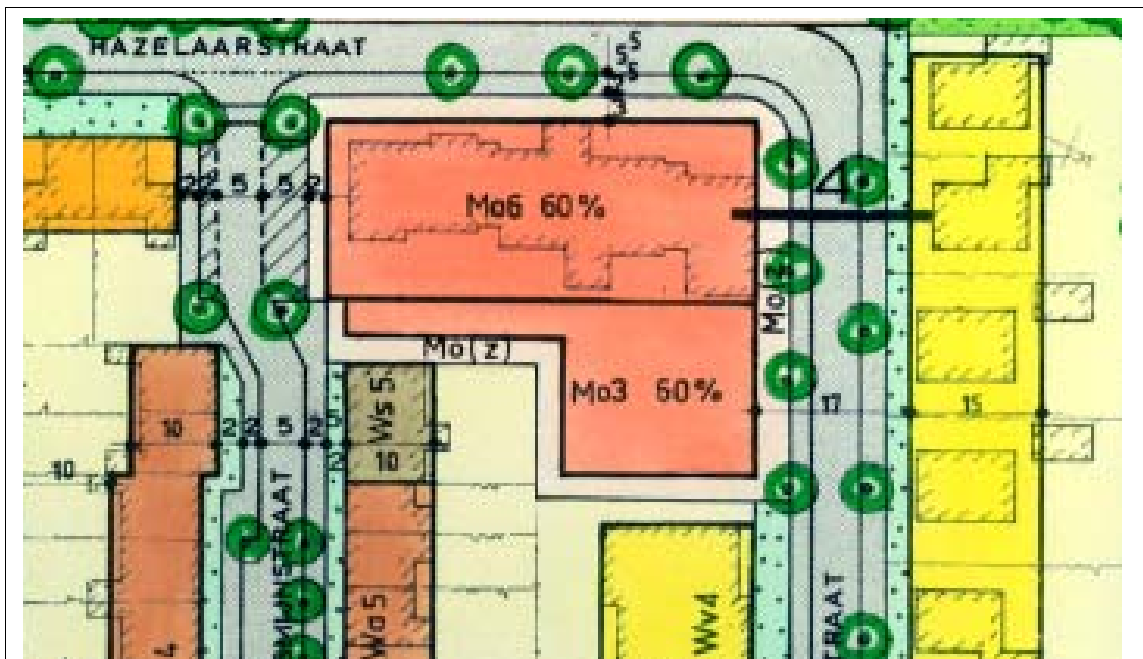
Groenstructuurplan 's-Gravenpolder

De nieuwe woon-zorgvoorziening aan de Hazelaarstraat is gelegen in het woongebied Weltevrede. Binnen dit woongebied zijn drie eenheden te onderscheiden. 1. Hazelaarstraat/Hortensiastraat/Jasmijnstraat/Magnoliastraat. 2. Ganzerikstraat/Goudenregenstraat/Seringestraat. 3. Kamperfoeliestraat, Ligusterstraat, Lavendelstraat. De nieuwe woon-zorgvoorziening is gelegen in fase 1. Deze fase heeft een orthogonale opzet die vergelijkbaar is met de woongebied Buitenleven. De buurt kent een doorgaande route die als woonstraat is vormgegeven (Magnoliastraat en Hazelaarstraat) en een tweetal korte straten die als woon-erf zijn ingericht. De wijk is niet heel groen, dit komt doordat de groenvakken klein zijn van omvang en incidenteler van karakter. Wel zijn er vanuit de wijk mooie zichten op de Haagdijk. Langs deze dijk ligt een smalle groenwal waarin een wandelpad is opgenomen.

De kwaliteit van het groen wordt in het groenstructuurplan beschreven als structureel. Een grote hoeveelheid kleine plantvakken ligt zonder verband langs de straat, overal waar een plekje over was is een klein groenvakje gerealiseerd. De boomspiegels in de verharding zijn te klein en niet netjes afgewerkt. De bijdrage die het openbaar groen hier aan de kwaliteit van de openbare ruimte levert is uiterst minimaal.

Vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het bestemmingsplan "'s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B" (vastgesteld op 22 december 1994 en goedgekeurd 28 februari 1995). De gronden zijn momenteel bestemd als "Maatschappelijke doeleinden". De bouw van 19 zorgwoningen op deze locatie is niet mogelijk vanwege de overschrijding van de maximaal toegestane maten. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde nieuwbouw op deze locatie niet mogelijk.



Figuur 4: Vigerende bestemming

2.4 Toetsing beleidskaders

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Woningbouw op deze locatie vormt een logische stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande bebouwing zowel qua vorm als schaal. Het karakter en de opzet van het plan sluit aan bij het dorpse karakter en de ruimtelijke structuur van 's-Gravenpolder. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 3. Het beoogde plan betreft een herontwikkeling, waarbij de huidige maatschappelijke bestemming behouden wordt. Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling "'s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010" past in de woningbouwplanning.

De provincie wil zorg dragen voor kwetsbare groepen en de gemeente streeft naar een goede huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de zorgwoningen past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

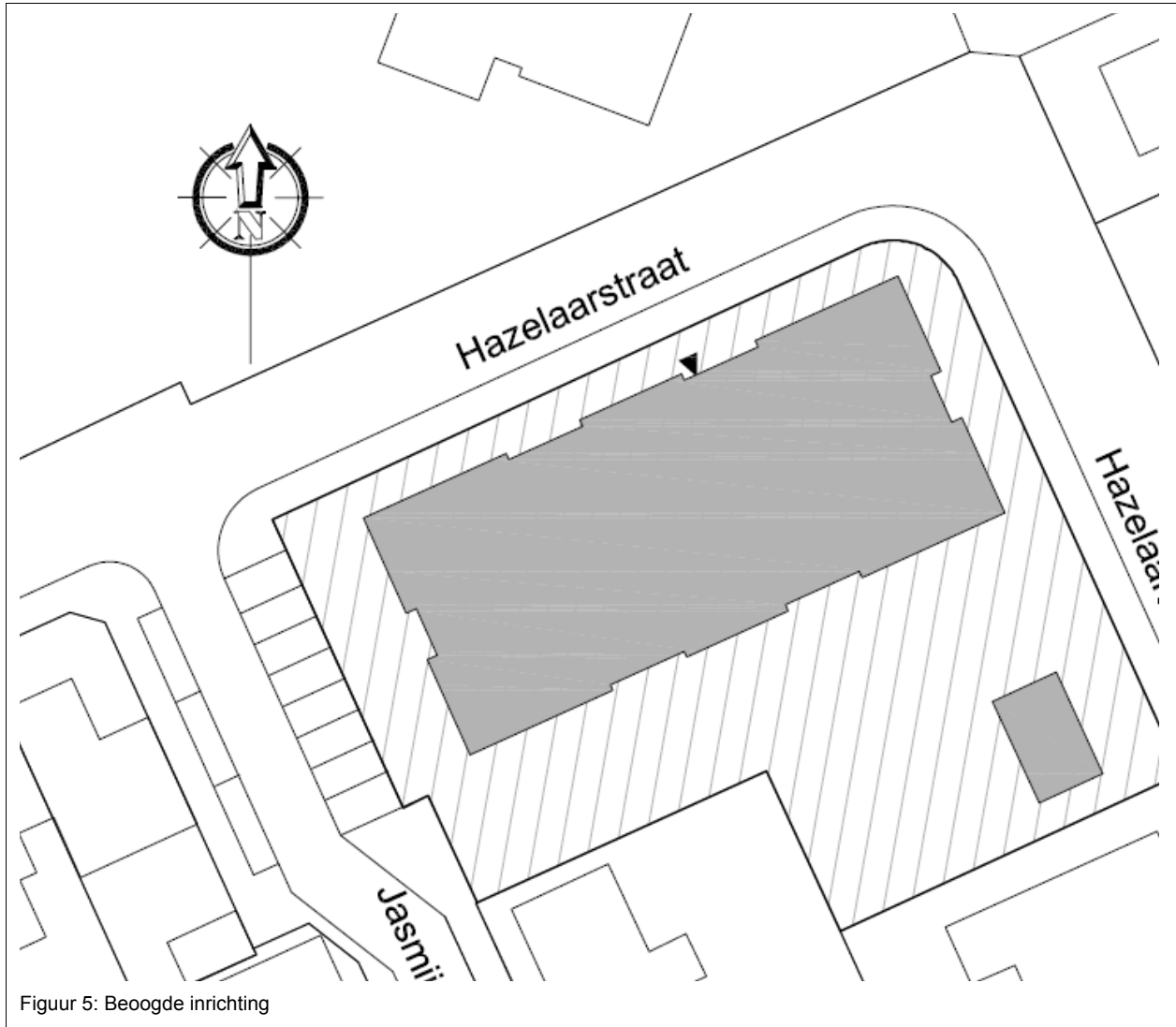
3.1 Analyse bestaande situatie

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 Westvoortraphoek tot ontwikkeling gekomen. Vervolgens zijn vanaf de jaren "70 de buurten Buitenleven en Weltevrede aan de oostzijde van het dorp verrezen. De verschillende tijdsperiodes 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 bestaat doorgaans uit 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 tot geel en wit. De daken zijn vrijwel altijd met gebakken dan wel betonnen dakpannen afgedekt, waarbij overwegend blauw/ (bruin)e 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 het multifunctionele centrum De Zwake en de Koningin Juliana basisschool.

3.2 Beoogde situatie

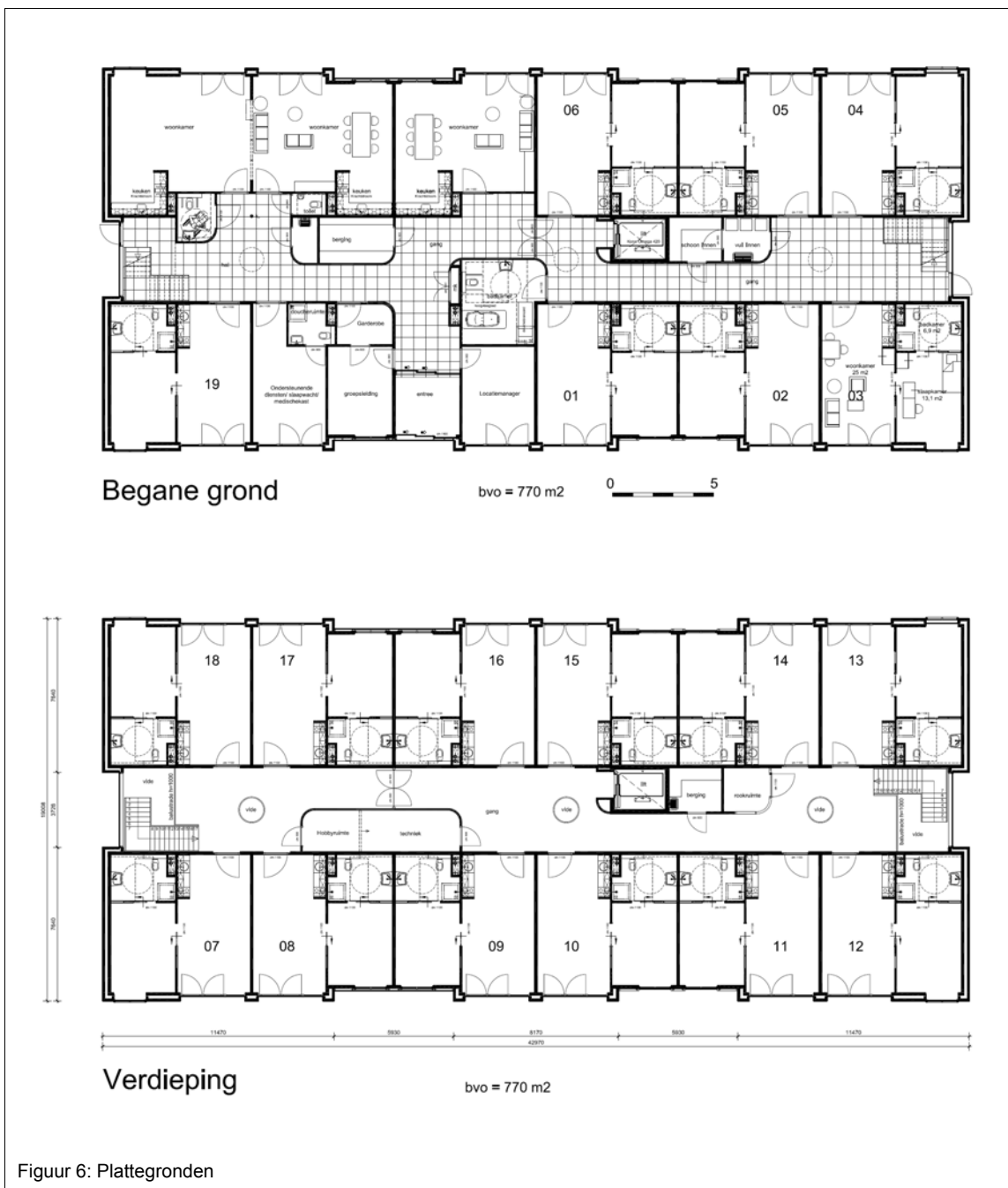
De ontwikkeling betreft 19 zorgstudio's, met de daarbij behorende voorzieningen waaronder gezamenlijke woonkamers, kantoor en ruimte voor een slaapwacht. De doelgroep betreft personen met een functiebeperking, waar het gehele gebouw op is ingericht. Het hoofdgebouw wordt evenwijdig aan de Hazelaarstraat opgericht en bestaat uit 2 woonlagen. De vrijstaande berging is gelegen aan de zuidzijde van het perceel (zie figuur 5). Deze houten berging bestaat uit zwarte verticale delen. In figuur 7 zijn de perspectieven van het gebouw weergegeven. In deze figuur is duidelijk te zien dat er gebruik wordt gemaakt van verschillende kleuren gevelmateriaal. Op de begane grond zijn de kantoorruimte, de rokersruimte, de gezamenlijke woonkamers, de logeerkamer en een zevental zorgstudio's beoogd. Op de verdieping zijn alleen zorgstudio's voorzien. De plattegronden zijn weergegeven in figuur 6. De maximale hoogte van het gebouw bedraagt aan de voor en achtergevel ca. 8 meter. In het midden van het gebouw bedraagt de hoogte ca. 6 meter. Figuur 8 geeft de aanzichten van het gebouw weer.



Figuur 5: Beoogde inrichting

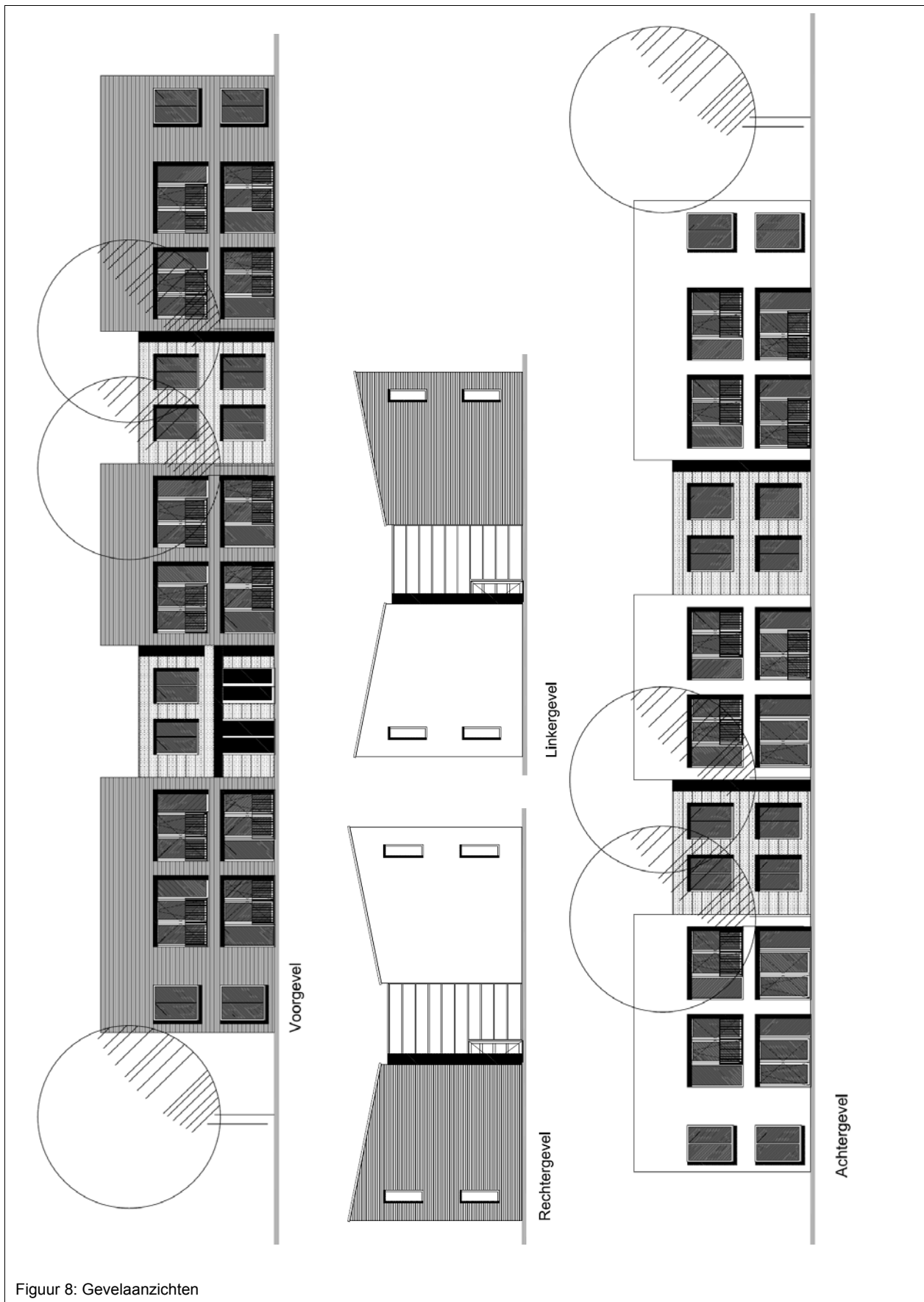
3.3 Verkeer

Om parkeerproblemen te voorkomen dient bij de nieuwe woon-zorgvoorziening aan de Hazelaarstraat te 's-Gravenpolder voldoende parkeergelegenheid te worden geboden. In de parkeerbalans wordt hierop ingegaan. De parkeerbalans is opgenomen in de bijlage. Op grond van de resultaten van de parkeerbalans is het parkeeraanbod bij een minimale parkeervraag voldoende en bij een maximale parkeervraag onvoldoende. De parkeervraag kan zoals hiervoor is aangegeven, worden genuanceerd (naar beneden worden bijgesteld) daar de bewoners niet beschikken over een auto(rijbewijs) waardoor het parkeeraanbod voldoende is.





Figuur 7: Perspectieven



Figuur 8: Gevelaanzichten

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh 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 L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van 's-Gravenpolder. De maximaal toegestane snelheid is 30 km/uur. Een nader akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig. Geluidhinder vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Bodemverontreiniging

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

Door SMA Zeeland B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Hazelaarstraat 8 te 's-Gravenpolder. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese kan op grond van de onderzoeksresultaten worden aangenomen. In zowel de boven- en ondergrond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen met de geanalyseerde parameters.

De aangetroffen gehalten in het grondwater en de grond zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verder onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbepalingen voor de locatie. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage.

4.3 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.

De projectlocatie ligt op ongeveer een kilometer afstand van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Verder ligt het plangebied niet in of in de nabijheid van gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dieren plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland.

Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het plangebied valt in één hok X052/Y386, waar onder meer zijn aangetroffen (peildatum januari 2009): verschillende vaatplanten en één zoogdier.

In voorbereiding op de werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het perceel aan de Hazelaarstraat 8, heeft SMA Zeeland B.V in maart 2008 een quick scan natuurwetgeving uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen of deze ruimtelijke ingreep effect heeft op de actuele natuurwaarden.

Conclusies en aanbevelingen

Met betrekking tot de projectplanning:

- De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische gebiedbescherming op basis van natuurwetgeving;
- Ten tijde van de inspectie was de locatie niet bewoond of in gebruik door beschermde soorten. Deze worden hier door het ontbreken van meer natuurlijke biotopen niet verwacht.
- Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en Faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Met betrekking tot de werkzaamheden

- Het verstoren van broedende vogels op de planlocatie zelf is niet aan de orde. Indien de omliggende groenstructuren door de werkzaamheden zullen worden verwijderd moet men rekening houden met broedvogels. Ter voorkoming van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform

de Flora- en Faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ont-heffing verleend.

Flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin mee-wegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventa-risatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initia-tiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbe-reiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft aan dat het plangebied gelegen is binnen een zone met een middenhoge tot lage verwachtingswaarde. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland wordt het plangebied niet aangege-ven als deel van een gebied met een vastgestelde archeologische waarde.



Figuur 7: Archeologische kaart

Door SOB Research is ten behoeve van de onderhavige planontwikkeling ter plaatse van de Hazelaarstraat 8 te 's-Gravenpolder een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd, met het doel een door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. opgesteld Archeologisch Verwachtingsmodel door middel van een veldonderzoek te toetsen.

Op basis van het door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. opgestelde Archeologisch Verwachtingsmodel kon worden ingeschat dat er in het onderzoeksgebied sprake zou zijn van de aanwezigheid van dagzomende (geul-) afzettingen van Duinkerke II. Op basis van de onderzoeksresultaten van het booronderzoek kan dit beeld worden bevestigd. Op basis van het Archeologisch Verwachtingsmodel zou er voornamelijk kans bestaan op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd in de top van de Afzettingen van Duinkerke II. Tijdens het veldonderzoek werden echter geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Wel werd vastgesteld dat binnen het onderzoeksgebied de bodem tot op een diepte tussen 0,20 en 0,90 meter beneden het maaiveld was verstoord, waarschijnlijk als gevolg van inrichtingswerkzaamheden in 1981.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek ter plaatse van het onderzoeksgebied niet noodzakelijk geacht. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage.

4.5 Water

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

Huidige watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is van het type "Groot 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 1,0 tot 1,5m ligt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en matig tot sterk siltige klei. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap VI (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld).

Oppervlaktewatersysteem

Aan de noordzijde van de Hazelaarstraat ligt een regenwaterriool en via het regenwaterriool evenwijdig aan de Langeweg wordt het regenwater afgevoerd naar een sloot aan de zuidkant van de Langeweg in de richting van gemaal Maelstede. Het polderpeil van de hoofdwaterloop van het gebied is 1,10 –NAP zomer- en winterpeil. De maai-veldhoogte ligt tussen 0,8 +NAP en 1,05 +NAP.

Toekomstige watersysteem

Er wordt een gebouw opgericht op de plaats waar al een bestaand gebouw aanwezig is en de toename van het verhard oppervlak blijft afhankelijk van de tuinverharding beperkt tot maximaal 250 m².

De toename van de verharding is kleiner dan 1000m² zodat geen extra waterberging nodig is.

De regenwater afvoer wordt aangesloten op het bestaande regenwaterriool aan de noordzijde van de Hazelaarstraat.

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersystemen (OAS) Borsele uit 2004 voldoet 's-Gravenpolder ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen m.b.t. het rioleringsstelsel.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie

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

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

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 uitge-

voerd. De locatie ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op circa 0,8m tot 1,0m boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn beperkte mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van weinig zettinggevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2009

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.

Rioleringsplan Borsele 2006 - 2011

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het water en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit. Andere doelstellingen:

- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen.

Concept waterplan Borsele

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het concept waterplan Borsele.

Overleg waterbeheerder

Relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding en toetsingscriteria zijn opgenomen in onderstaande tabel. Het rioleringsplan zal nog worden kortgesloten met het waterschap.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er wordt een nieuw gebouw opgericht op dezelfde plaats waar een bestaand gebouw wordt gesloopt. Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 250 m ² . In verband met deze kleine toename behoeft geen extra berging te worden gerealiseerd. Wateroverlast is niet aan de orde.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening niet in het geding . I.v.m. vervanging bestaande bouw is het financieel niet haalbaar om een grijs-waterbassin te plaatsen.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinking/gevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater. Als gevolg van het plan wordt minder regenwater op de (DWA)riolering geloosd. Dat is gunstig voor het aantal en omvang van de overstorten op het oppervlaktewater

Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het regenwater wordt aangesloten op het bestaande regenwaterriool en het vuilwater op het bestaande vuilwater riool in de Hazelaarstraat. De door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom wordt in acht genomen
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Er zijn geen problemen met grondwateroverlast en als deze door de bouwwerkzaamheden zouden ontstaan worden deze door de aanleg van drainage rondom het nieuwe gebouw voorkomen.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen (extra) water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er zijn geen waterlopen in de nabijheid van het plan.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid, milieubelastende activiteiten 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 dan wel van een milieubelastende activiteit in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van 19 zorgstudio's binnen een gemengd gebied. Volgens de VNG-Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) wordt er onder een gemengd gebied verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De te realiseren ontwikkeling vindt plaats in een woonwijk. Tegenover de ontwikkeling is aan de Hazelaarstraat 5 de Koningin Julianaschool gevestigd. Deze basisschool is gelegen op ca. 11 meter van de op te richten zorgstudio's. Volgens de

voormelde VNG-Brochure dient er een afstand van 30 meter aangehouden te worden. Betreft het echter een ontwikkeling in gemengd gebied dan kan deze richtafstand teruggebracht worden tot 10 meter.

De conclusie is dan ook dat milieuhinder niet van invloed is op de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Op basis van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Op basis van de provinciale risicokaart lopen in en nabij de projectlocatie geen routes voor gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en PGS deel 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt

in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Op basis van de provinciale risicokaart ligt de projectlocatie niet binnen een risicocontour.

Buisleidingen

Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij de projectlocatie aanwezig.

Vuurwerkopslag

In de nabijheid van de beoogde bouwlocatie bevindt zich geen vuurwerkopslagplaats.

4.8 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.7 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens wordt overschreden. 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.

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.

Betreffende het onderhavige project is in het kader van een goede ruimtelijke ordening middels een in de Wet luchtkwaliteit vastgelegde standaardrekenmethode nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft.

Door SMA is in maart 2008 onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie. Met de gehanteerde verkeersgegevens zijn de componenten zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd voor 2008, 2010, 2015 en 2020. De berekende concentraties voldoen allen aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit 2007.

De realisatie van de (nieuwe) woonzorgvoorziening "De Beukelaar" heeft geen noemenswaardig effect op de luchtkwaliteit ter hoogte van de geplande (nieuw) bouwlocatie.

Het aantal overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde voor fijn stof bedraagt 10 voor 2008 op basis van de meteorologische condities voor 2006; normwaarde is max. 35.

Voor wat betreft de berekende concentraties van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen bestaat geen bezwaar voor het realiseren van het nieuwbouwplan "De Beukelaar" op een inbreidingslocatie aan de Hazelaarstraat ter hoogte van de perceelnummer 8-10 te 's-Gravenpolder. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een inbreiding in de kern 's-Gravenpolder. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010" bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 10 april 2008)".

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Maatschappelijk (artikel 3)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot "Maatschappelijk". Ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning" zijn de gronden bestemd voor zorgwoningen met de daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Het hoofdgebouw zal in de gevellijn die op de kaart is aangegeven worden gebouwd. Zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw is gebonden aan maximale afmetingen. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels

opgenomen ten behoeve van de toegestane bouwhoogte. Ook zijn enige ontheffingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

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

Algemene bouwregels (artikel 5)

In artikel 5 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 ontheffingsregels (artikel 6)

In artikel 6 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 7)

In artikel 7 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.

Algemene procedureregels (artikel 8)

In artikel 8 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibilitaire regels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 8.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 9)

Artikel 9 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 ontheffing worden verleend 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 ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 10)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan "s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Hazelaarstraat te 's-Gravenpolder is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen. De totale stichtingskosten van het plan bedragen € 3.070.000,- incl. BTW. De betreffende investering zal gedekt worden vanuit de huurinkomsten en een extra bijdrage vanuit het vermogen van R&B Wonen.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit een summier exploitatie overzicht is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING ENOVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende enkele weken (20 januari 2009 tot en met 2 februari 2009) op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Eventuele op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Daarnaast is op 26 januari 2009 een inspraakavond georganiseerd. De reacties van deze avond zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het inspraakrapport is als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting.

7.2 Overleg

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:

- VROM-Inspectie;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 2 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

VROM-Inspectie

Brief van 11 februari 2009

Het onderhavige bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Provincie Zeeland

Brief van 19 februari 2009

Er zijn geen opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 2 februari 2009

Ingestemd wordt met het voorontwerp bestemmingsplan "De Beukelaar, Hazelaarstraat te 's-Gravenpolder". Deze brief dient beschouwd te worden als wateradvies.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen.

Veiligheidsregio

Brief van 2 februari 2009

Het onderwerp externe veiligheid is niet relevant voor het plangebied. Geadviseerd wordt de gemeentelijke brandweer het plan te laten beoordelen op o.a. algemene brandveiligheid en noodzakelijke bluswatervoorzieningen.

Conclusie

Er zijn geen aanpassingen aan het plan gedaan naar aanleiding van de vooroverlegre-acties.

8 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 26 maart 2010 tot en met 6 mei 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "'s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1^e herziening 2010" op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen ingediend. Het plan is daarnaast ambtshalve op enkele punten aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

Ambtshalve wijzigingen:

- naamgeving van het bestemmingsplan wordt gewijzigd van "'s-Gravenpolder, gedeelte De Beukelaar, Hazelaarstraat, 2010" in "'s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010";
- in de toelichting wordt een enkele kleine tekstuele aanpassing opgenomen;
- in paragraaf 2.3 wordt een alinea inzake de groenstructuur van 's-Gravenpolder toegevoegd;
- in artikel 1 onder punt 1 wordt het begrip 'plan' gewijzigd in: het bestemmingsplan "'s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1e herziening 2010" ;
- aan artikel 3.1.1.a wordt in de bestemming "Maatschappelijk" afvalinzamelvoorzieningen toegevoegd.

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

- op de plankaart wordt het bouwblok voor het hoofdgebouw verkleind zodat geen serre meer mogelijk is;
- op de plankaart wordt de totale hoogte van het bijgebouw (berging) beperkt tot 3,25 meter;
- in het bijlagenboek wordt een aangepaste parkeerbalans opgenomen.

