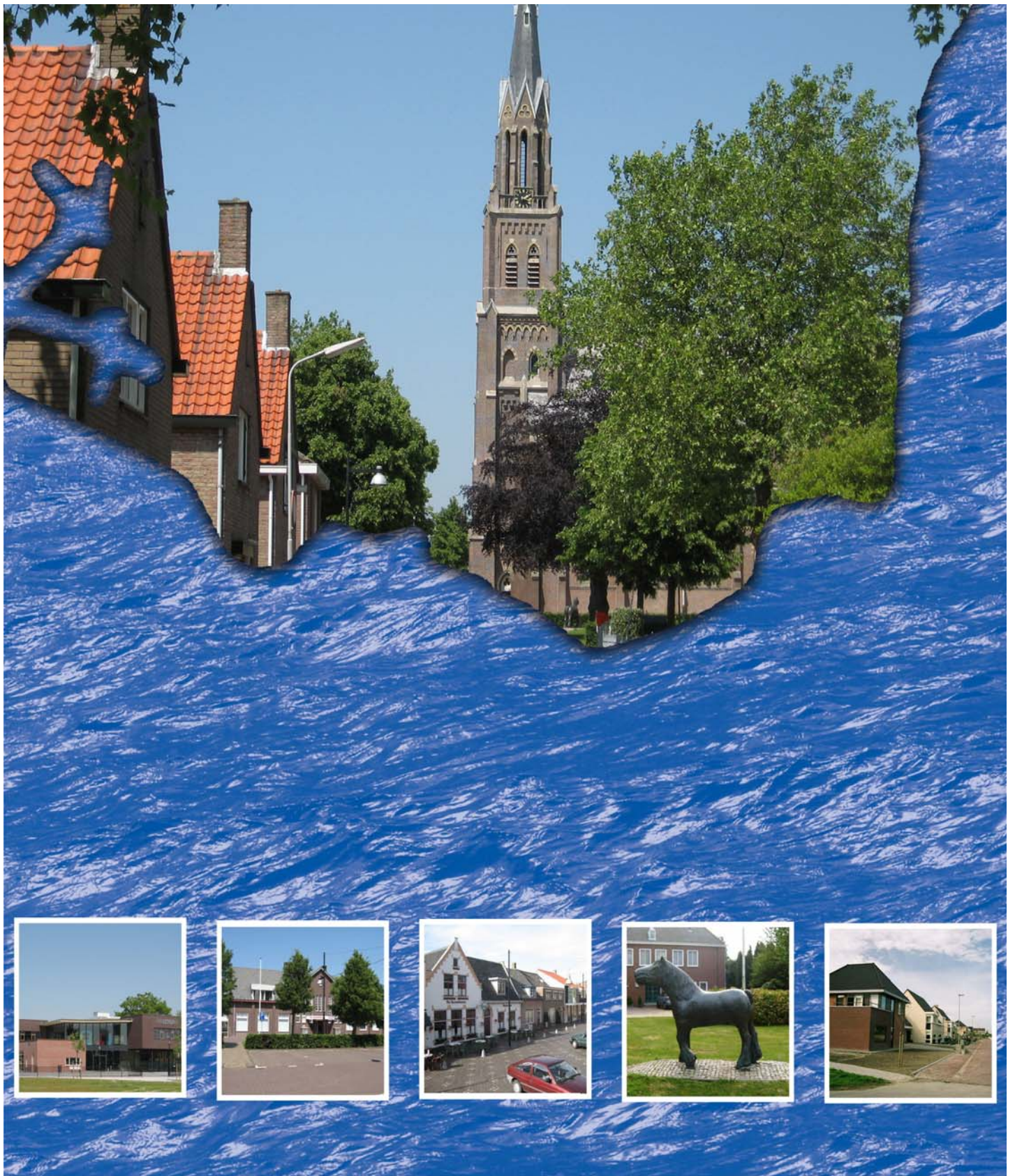




Bestemmingsplan “Kern 's-Heerenhoek 2011”



Rothuizen van Doorn 't Hooft

Architecten
Stedenbouwkundigen



Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 9 juni 2011

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft  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
Ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011"

projectnummer
IMRO-nummer
datum

BS4423
NL.IMRO.0654.BPHH2011-0004
9 juni 2011

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

18 juni 2010
25 januari 2011
9 juni 2011





TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" in de gemeente Borsele

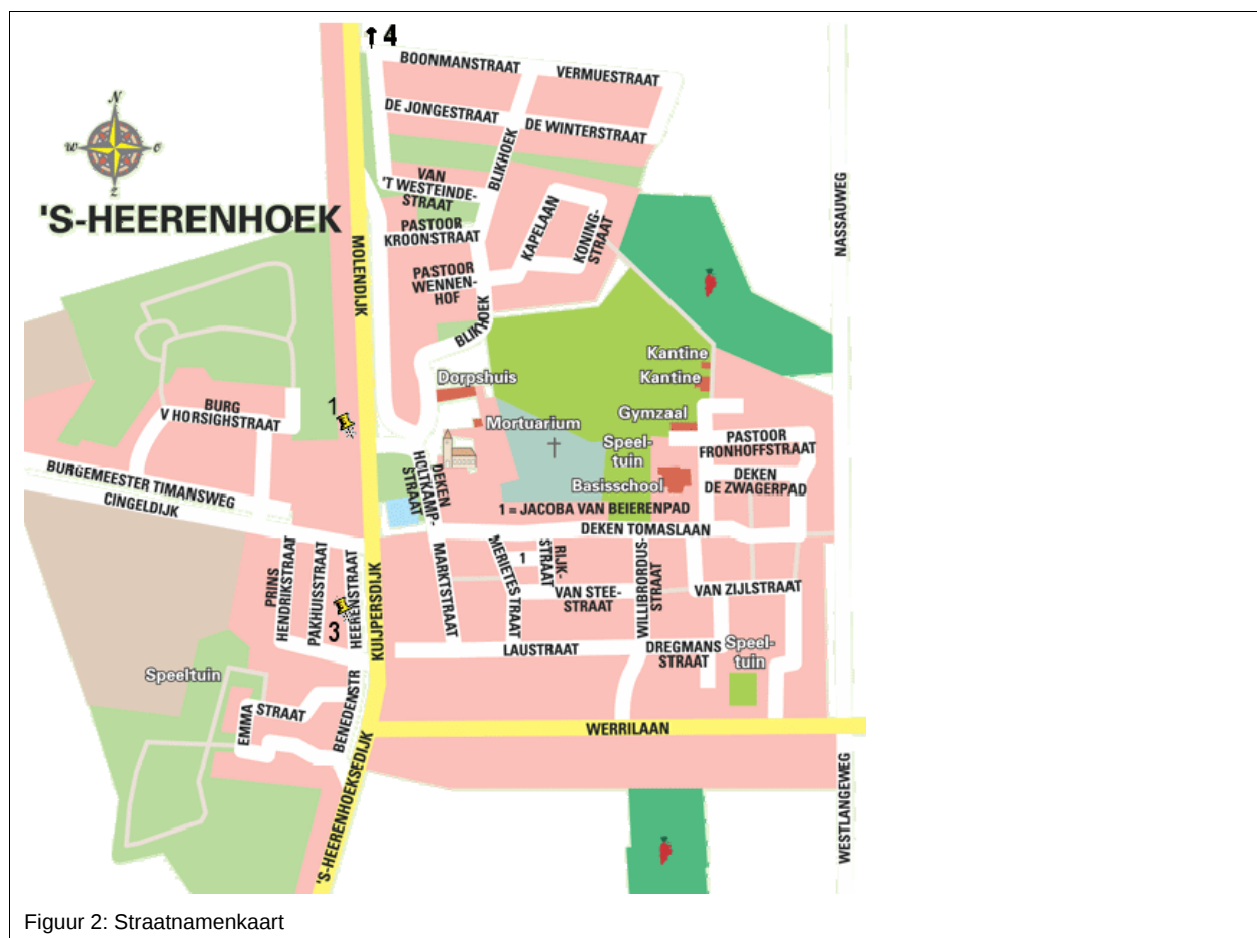
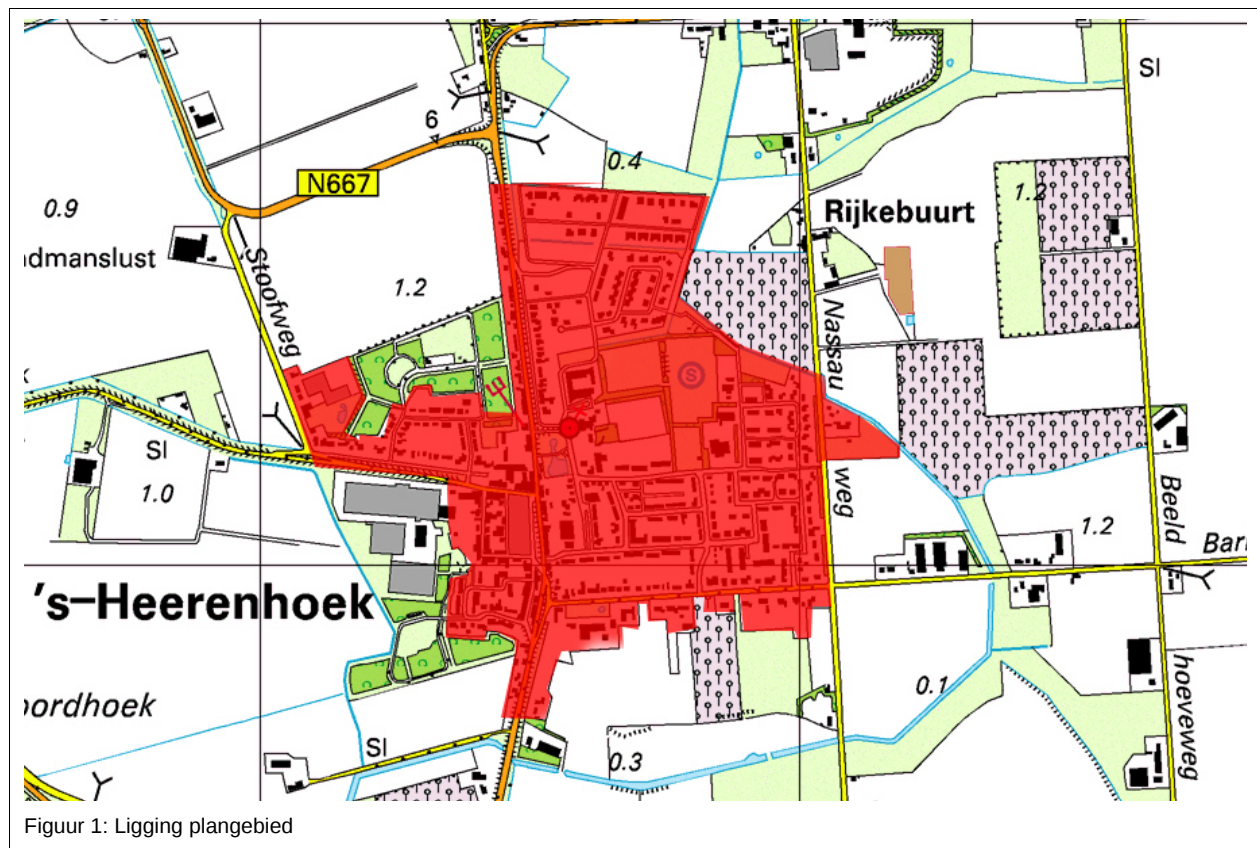
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Opzet	6
2	TOETSING BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	19
2.5	Conclusies	20
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	23
3.1	Historie	23
3.2	Functionele opbouw van het gebied	25
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	25
3.4	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen	29
4.	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	33
4.1	Deelgebieden	33
4.1.1	Historische kern	33
4.1.2	Historische linten	33
4.1.3	Groene hart 's-Heerenhoek	34
4.1.4	Emmastraat, Burgemeester Horsighstraat	34
4.1.5	's-Heerenhoek Oost	34
4.1.6	De Blikken	34
4.1.7	's-Heerenbosch	34
4.1.8	Nassauweg	35
4.2	Streefbeelden	35
4.2.1	Historische kern	35
4.2.2	Historische linten	37
4.2.3	Groene hart 's-Heerenhoek	39
4.2.4	Emmastraat, Burgemeester Horsighstraat	39
4.2.5	's-Heerenhoek Oost	39
4.2.6	De Blikken	40
4.2.7	's-Heerenbosch	41
4.2.8	Nassauweg	41
4.3	Beeldkwaliteit	41
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	43
5.1	Bodem	43
5.2	Archeologie	45

5.3	Water	46
5.4	Flora en fauna	52
5.5	Milieu hinder	53
5.6	Geluid hinder	55
5.7	Luchtkwaliteit	56
5.8	Externe veiligheid	58
5.9	Overige belemmeringen	59
5.9.1	Kabels en leidingen	59
5.9.2	Bufferzone	60
6	JURIDISCHE VORMGEVING	61
6.1	Planvorm	61
6.2	Toelichting op de bestemmingen	61
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	69
8	MAATSCHAPPELIJK UITVOERINGSBELEID	71
8.1	Inspraak	71
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	71
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	73

BIJLAGENBOEK:

1. Inventarisatie voormalige stortplaatsen Zeeland, gemeente Borsele, stortplaats 's-Heerenhoek (5), 1 oktober 1997, Iwaco BV;
2. Verkennend bodemonderzoek Werrilaan 2 te 's-Heerenhoek, 15 mei 2007, Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen;
3. Verkennend bodemonderzoek Werrilaan 8 te 's-Heerenhoek, 20 juni 2007, Mitec;
4. Briefrapportage voormalige stortplaats Kuijpersdijk te 's-Heerenhoek, 26 maart 2008, SMA Zeeland BV;
5. Verkennend en nader bodemonderzoek Kuijpersdijk te 's-Heerenhoek, 16 april 2009, SMA Zeeland BV;
6. Habitatonderzoek van de hoek tussen de Werrilaan en 's-Heerenhoeksedijk te 's-Heerenhoek in het kader van de Flora- en faunawet, 12 maart 2010, Bureau Woets' Insecten;
7. Geluidsbelasting 'vervangende' nieuwbouwwoningen aan de 's-Heerenhoeksedijk en hoek Werrilaan te 's-Heerenhoek, 19 april 2011, Akoestisch adviesbureau Van Lienden;
8. Figuren toelichtend op de regels;
9. Exploitatieopzet locatie Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk;
10. Inspraakrapport;
11. Vooroverlegrapport.



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-Heerenhoek. In figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenaamd 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-Heerenhoek 2011" biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van 's-Heerenhoek 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:

	vastgesteld	goedgekeurd
Kern 's-Heerenhoek	04-02-1986	12-08-1986
1 ^e wijziging bestemmingsplan Kern 's-Heerenhoek	26-04-1986	14-06-1988
2 ^e wijziging bestemmingsplan Kern 's-Heerenhoek	07-05-1991	18-06-1991
3 ^e wijziging bestemmingsplan Kern 's-Heerenhoek	04-06-1996	26-06-1996
4 ^e wijziging bestemmingsplan Kern 's-Heerenhoek	16-07-2002	13-08-2002
's-Heerenhoek, gedeelte Grooten Blikhoek	01-12-1987	05-04-1988

	vastgesteld	goedgekeurd
's-Heerenhoek, gedeelte bedrijfsterrein Werrilaan	07-02-1989	20-06-1989
's-Heerenhoek, gedeelte de Blikken I	07-07-1994	01-11-1994
's-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II	08-02-2001	15-05-2001
1e wijziging bestemmingsplan 's-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II	08-02-2005	
Landelijk Gebied	05-02-1998	22-09-1998
Borsels Buiten	26-06-2007	05-02-2008

Aan de noordzijde van de kern 's-Heerenhoek wordt de uitbreiding van de wijk De Blikken II gerealiseerd. Omdat het hiervoor geldende bestemmingsplan genaamd "'s-Heerenhoek gedeelte De Blikken II-2^e fase", zeer recentelijk is vastgesteld (4 december 2008) en de woningen nog in aanbouw zijn, bestaat er momenteel geen noodzaak om dit bestemmingsplan te herzien en op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.

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. Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4), waarvoor de voorgaande hoofdstukken een basis vormen, geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor 's-Heerenhoek wenselijk acht. 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 kern 's-Heerenhoek

2 TOETSING BELEIDSKADERS

Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor 's-Heerenhoek wordt opgesteld, en in het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgelegd, dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In het hierna volgende wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidskader.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

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.

In het zuidwesten van Zeeland is de ontstaansgeschiedenis van het landschap goed herkenbaar aan de ligging van de dijken. Het dijkenpatroon geeft het eeuwenlange proces van landaanwinning weer, maar laat ook de geschiedenis van het landverlies zien. De vroeger voor heel Zeeland typerende verkaveling is het best bewaard gebleven in de Zak van Zuid-Beveland. Het rijksbeleid richt zich ten aanzien van de groene ruimte op borging en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De Zak van Zuid-Beveland is, als onderdeel van zuidwest Zeeland, aangewezen als Nationaal Landschap. Hoewel 's-Heerenhoek in de Zak van Zuid-Beveland is gelegen, maakt het geen onderdeel uit van het Nationaal Landschap.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien.

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingplan 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.

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, 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.

- Wettelijke 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-Heerenhoek is aangeduid als een woonkern. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin 's-Heerenhoek valt, dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden. Naast de stedelijke ontwikkelingszone Goes, die een taakstelling heeft voor de realisering van een meer grootschalig bovenregionaal woningaanbod, worden in de regio drie andere ontwikkelingszones onderscheiden die op meer beperkte schaal invulling kunnen geven aan de (boven)regionale woningvraag. Eén daarvan is de Sloerandzone, waaronder 's-Heerenhoek valt. Iedere ontwikkelingszone kent een eigen accent. De Sloerandzone biedt de ontwikkeling van een stabiele (landschappelijke) buffer. Daarbij zal nader bezien worden of gekomen kan worden tot een landschapsontwikkeling in combinatie met bijzondere woonwerkmilieus.

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 bestaand bebouwd gebied.

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-Heerenhoek is aangemerkt als een gegroeide woonkern in de Sloerandzone. Als antwoord op, én inspeland op, de aanwezige druk en dynamiek wordt voor de Sloerandzone een ontwikkeling als een stabiele (landschappelijke) buffer tussen het Sloegebied enerzijds en met name het waardevolle cultuurlandschap anderzijds voorgestaan. De drager van deze buffer kan worden gevormd door een ecologische verbindingszone die loopt vanaf de Schenge tot aan de Westerschelde. Naast een betekenis voor flora en fauna kan deze verbinding eventueel ook worden aangewend voor recreatief medegebruik. Daarnaast wordt in de Sloerandzone landschapsontwikkeling in combinatie met bijzondere woonmilieus voorgestaan.

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 voorliggende bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- Het fysiek-ruimtelijke hart en het sociaal-maatschappelijk hart vallen samen in 's-Heerenhoek, waarbij het behoud van het huidige voorzieningenniveau en het leggen van verbindingen wordt nagestreefd. Aandacht gaat uit naar het versterken van het dorpshart, de centrumfuncties en de aanloopstraten, waarbij het verbeteren van verbindingen tussen oude en nieuwe woongebieden uitgangspunt is.
- Naast inbreiden en kleinschalig herstructureren zijn er voor de realisatie van woningen twee ontwikkelingsrichtingen voor planmatige uitbreiding, waaronder de herstructureringslocatie AMAC en de planmatige uitbreiding aan de noordzijde van de kern.
- De bestaande landschappelijke inbedding rondom de kern wordt verder vergroot door versterking van de Paardegatse Watergang ter plaatse van de herontwikkeling AMAC.

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 snelheidsli-

miet 30 km/uur bedraagt en de verblijfsstraat waar de maximum snelheid eveneens 30 km/uur zal zijn.

Als uitvloeisel van de bovenstaande notitie is een groot gedeelte van de bebouwde kom van 's-Heerenhoek aangewezen als 30 km/uur gebied. Een gedeelte van de Molendijk, de 's-Heerenhoeksedijk en de Kuijpersdijk, alsmede de gehele Werrilaan zijn 50 km/uur gebied gebleven.

Groenstructuurplan 's-Heerenhoek

De centrale doelstelling van het groenstructuurplan voor 's-Heerenhoek is een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een structurele verbetering van het openbaar groen. Om deze doelstelling te bereiken wordt in het plan een hoofdgroenstructuur onderscheiden. Hiermee worden de belangrijkste en beeldbepalende elementen van het openbaar groen voor 's-Heerenhoek aangeduid. De hoofdgroenstructuur bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren van de 1e orde (de zogenaamde basislijnen), groenkerngebieden (grote groeneenheden) en doorgaande beplantingsstructuren van de 2e orde. In het navolgende wordt ingegaan op de hoofdgroenstructuur in zoverre zij deel uitmaakt van het plangebied "Kern 's-Heerenhoek 2011".

Onder de basislijnen vallen de Molendijk, de Kuijpersdijk, de 's-Heerenhoeksedijk, de Cingeldijk, de Werrilaan en de Deken Tomaslaan. Deze "lijnen" worden van belang geacht vanwege de verkeersfunctie, de historische waarde en de verankering van het dorp in het omliggende landschap. De Werrilaan en de Deken Tomaslaan hebben ruimtelijk een minder grote impact. Daarom worden deze aangeduid als basislijnen van de tweede orde.

Tot de grote groeneenheden, de groenelementen die betekenis hebben voor het gehele dorp, behoren:

- de dijken;
- de doorgaande wegbermen;
- het sportterrein;
- de speelterreinen;
- het gebied rondom de kerk.

Het wordt van belang geacht dat deze groenelementen als eenheid herkenbaar zijn.

In 's-Heerenhoek kan in de groenzonering een onderverdeling worden gemaakt. Het centrumgebied wordt gevormd door de Heerenstraat en een gedeelte van de Kuijpersdijk waar de winkel- en horecavoorzieningen zijn en de omgeving van de Marktstraat en de Deken Holtkampstraat. Aan het groenbeheer in centrumgebieden worden speciale eisen gesteld: representativiteit en duurzaamheid zijn hierbij steekwoorden. Representativiteit uit zich in de zorg voor beplantingen en de zorg voor passende bestrating. Onder de natuur- en landschapszone vallen in 's-Heerenhoek de beplantingen en bermen langs de dijken en wegen buiten de bebouwde kom en de beplanting rond de sportvelden. Het groenbeheer in deze zone is gericht op een natuurvriendelijk beheer. De overige delen van 's-Heerenhoek zijn te rangschikken in het woon- werkgebied. In deze delen van het dorp is de doelstelling: een kwalitatieve verbetering van de inrichting, zo mogelijk met een vermindering van de totale beheerslast.

Naast de eerder genoemde groeneenheden zijn de kleine bosgebieden ten westen van de kern 's-Heerenhoek als uitloopgebied van betekenis voor (de leefbaarheid van) 's-Heerenhoek. Deze bossen zijn in de jaren '80 aangelegd als compensatie voor de industriële ontwikkelingen in het Sloegebied. De Sloebossen vormen een overgang tussen de dorpskern en het agrarisch gebied. Deze groengebieden zijn overigens buiten het plangebied gelegen en maken derhalve geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Het groenstructuurplan is in 1998 opgesteld. Sindsdien is de woonwijk De Blikken II tot stand gekomen. In deze (deels nog in aanbouw zijnde) wijk zijn kwalitatieve groenelementen ingebracht die onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van 's-Heerenhoek. De Blikhoek kan beschouwd worden als een basislijn; een doorgaande beplantingsstructuur van de 2e orde. Het groengebied aan de zuidzijde van de Van 't Westeindestraat als groenkerngebied.

Groen 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 van voorzieningen en het leefbaar houden van de verschillende kernen van Borsele. 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.
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 zij 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, welzijn en zorg. De gemeente wil woningbouw vooral inzetten om de bestaande bebouwde gebieden te versterken, rekening houdend met de bevolkingsontwikkeling. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de dorpsprofielen uit de Structuurvisie Borsele. In onderstaande tekst wordt ingegaan op de visie op 's-Heerenhoek.

In 's-Heerenhoek vallen het fysiek-ruimtelijke hart en het sociaal-maatschappelijk hart samen, waarbij het behoud van het huidige voorzieningenniveau en het leggen van verbindingen wordt nagestreefd. Aandacht gaat uit naar het versterken van het dorps-hart, de centrumfuncties en de aanloopstraten. Hierbij is het verbeteren van verbindingen tussen oude en nieuwe woongebieden het uitgangspunt. Naast inbreiden en kleinschalig herstructureren zijn er voor de realisatie van woningen twee ontwikkelingsrichtingen voor planmatige uitbreiding. Denk aan de herstructureringslocatie AMAC en de planmatige uitbreiding aan de noordzijde van de kern. De bestaande landschappelijke

inbedding rondom de kern wordt verder vergroot door versterking van de Paardegatse Watergang ter plaatse van de herontwikkeling AMAC.

Woningbouwplanning 's-Heerenhoek

In het woningbouwprogramma 2010 - 2020 zijn voor de uitbreidingswijk De Blikken II, 2e fase 55 woningen opgenomen. In de eerste vijf jaar staat hiervan niets gepland. Pas in de tweede vijf jaar staan 10 woningen gepland. De overige 45 woningen zijn na deze planperiode voorzien. Op de overige uitbreidingslocaties zijn 5 woningen gepland. Het gaat om 3 grondgebonden en 2 levensloopbestendige woningen/appartementen in de eerste vijf jaar. Op de inbreidingslocaties zijn 6 woningen gepland, waarvan 2 grondgebonden in de eerste vijf jaar. In de tweede vijf jaar staan de andere 4 woningen in de planning.

R&B Wonen heeft ervoor gekozen om de oude seniorenwoningen van Poelwijck De Kraayert te slopen. Enkele eengezinswoningen worden getransformeerd naar levensloopbestendige woningen geschikt voor senioren. Een beperkt aantal eengezinswoningen van R&B wordt te koop aangeboden.

Lokale nota wonen, zorg en welzijn

Uitgangspunt voor het bouwen van de zorgwoningen en seniorenwoningen is de gemeentelijke Nota wonen, zorg en welzijn, die vastgesteld is door de gemeenteraad op 1 april 2004. Dit plan maakt integraal onderdeel uit van de gemeentelijke Woonvisie Borsele Woont en het regionaal spreidingsplan in het kader van Zeeland woon/zorgland Oosterschelderegio. Deze nota is destijds tot stand gekomen in nauw overleg met de zorgaanbieders en de Seniorenraad Borsele.

Sinds de totstandkoming van de nota wordt de ontwikkeling van het aantal woon/zorgvoorzieningen jaarlijks in beeld gebracht via een monitor. In de Monitor 2009 staat dat naast de nieuwe brede school een kleinschalig woon/zorgcomplex wordt gerealiseerd en dat begin 2010 de eerste bewoners er hun intrek nemen. Inmiddels is dit het geval. Het complex, genaamd Theresiahof, bestaat uit:

- 27 moderne seniorenwoningen, waarvan 18 huur en 9 koop. Van deze woningen zijn er 14 aan te merken als zorgwoning;
- 12 verpleeghuisplaatsen psycho-geriatrie (= beschermd wonen in twee woningen);
- daarbij behorende zorginfrastructuur.

Verder vermeldt de monitor de sloop van 16 verouderde bejaardenwoningen aan de Merietestraat en Laustraat. In de monitor wordt ervan uitgegaan dat na sloop geen nieuwe woon/zorgvoorzieningen ter plaatse worden gerealiseerd.

Verder heeft de woningbouwvereniging R&B Wonen 32 nultredenwoningen in haar bezit. Deze woningen zijn gelegen aan de Blikhoek, Benedenstraat en Deken Tomaslaan.

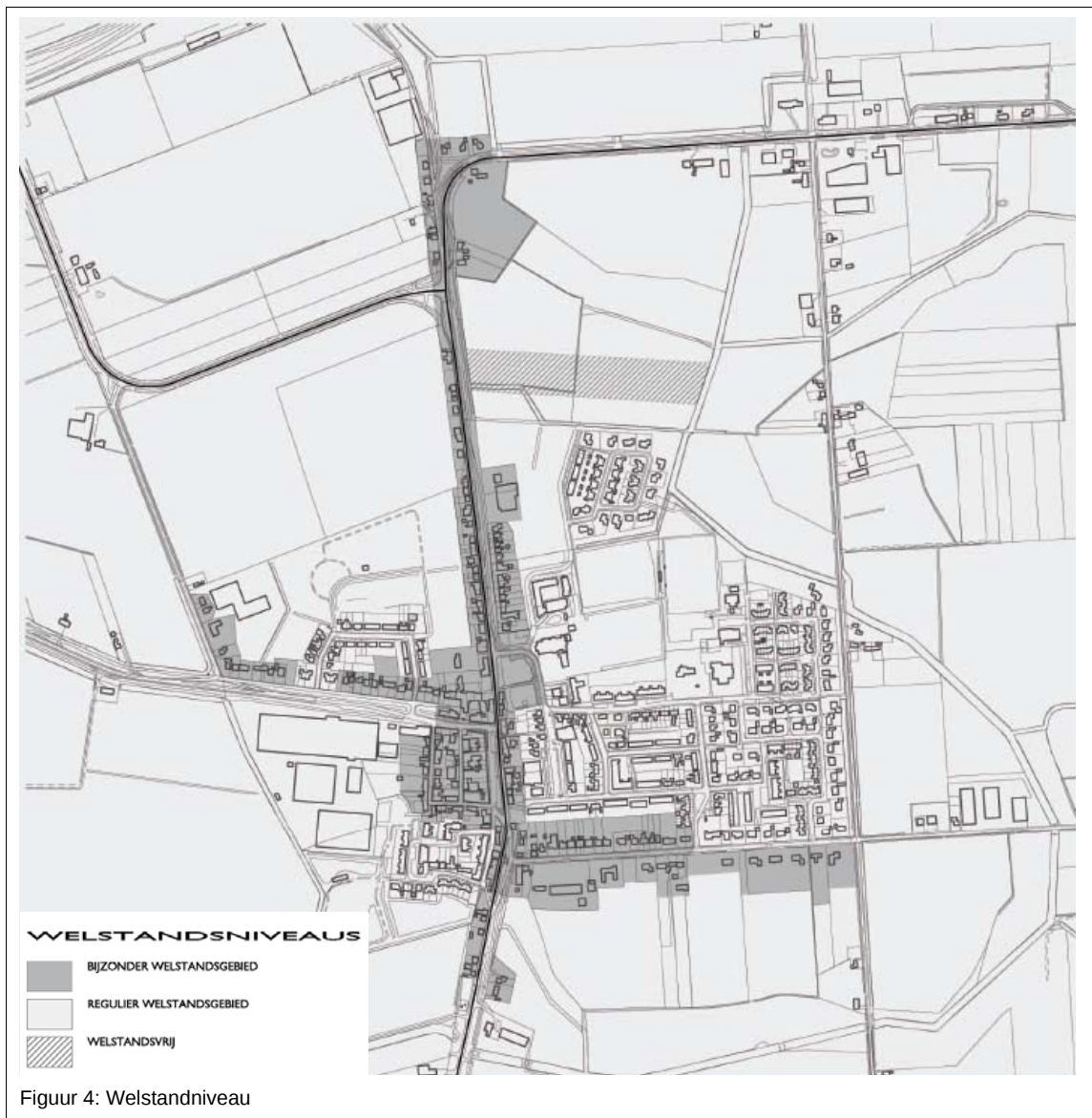
Welstandsnota Borsele

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 ver-

sterkt kunnen worden. Hiervoor zijn welstandscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

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

De historische kern van 's-Heerenhoek is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het betreft hier een gedeelte van de Kuijpersdijk, een gedeelte van de Burgemeester Timansweg, de Heerenstraat, de Pakhuisstraat en de Prins Hendrikstraat. Ook de historische dorpslinten, waaronder de Molendijk, een gedeelte van de Burgemeester Timansweg en Stoofweg, een gedeelte van de Kuijpersdijk, en een gedeelte van de Werrilaan, zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.



De planmatige dorpsuitbreidingen, de Emmastraat, de Burgemeester Horsighstraat, 's-Heerenhoek Oost en De Blikken, uitgezonderd een tweetal straten in De Blikken, zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien. Twee straten in De Blikken zijn, bij wijze van experiment, welstandvrij. Bouwplannen ter plaatse worden niet ter beoordeling aan de welstands-/ monumentencommissie voorgelegd. In figuur 4 zijn de welstandniveaus weergegeven.

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 de detailhandelsvisie worden per detailhandelsgebied aanbevelingen gedaan over het te voeren beleid. Voor de kern 's-Heerenhoek is met name de 'detailhandel in de overige kernen' relevant. De hiervoor geformuleerde beleidsaanbevelingen zijn hierna weergegeven.

In vele kernen in de gemeente Borsele is het draagvlak te klein voor basisvoorzieningen. Derhalve is het wenselijk om naar alternatieven vormen om te zien om toch de basisvoorzieningen op enige manier in de kernen op pijl te houden. Een samenwerking tussen ondernemers, R&B wonen en de gemeente kan het slagen van een alternatief vergroten. Te denken valt hier aan alternatieven, waarbij de detailhandelsfunctie wordt gecombineerd met publieksgerichte voorzieningen, bijvoorbeeld een kapper met een drogisterij dan wel verruiming van de winkelopstelling of verkoop via het internet. In de kernen 's-Heerenhoek, Borssele, Kwadendamme, Lewedorp en Nieuwdorp zijn momenteel nog supermarkten aanwezig. Wellicht dat de huidige ondernemers mogelijkheden zien in de hiervoor omschreven alternatieven 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 per se in een van deze dorpen willen starten dan biedt de vrijstellingsmogelijkheid "beroep aan huis" daartoe mogelijkheden wanneer men geen groter bedrijfsvloeroppervlak hanteert dan 40m² 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 worden vestigingsmogelijkheden in Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande te onderzoeken.

Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele

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 kerktorens 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. 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.

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 (betrekkelijk) 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 1988". De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoed middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening. Binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan komt één rijksmonument voor, te weten de kerk aan de Deken Holtkampstraat. Daarnaast bevinden zich binnen het gebied drie gemeentelijke monumenten: de woningen Benedenstraat 3, Werrilaan 6 en Werrilaan 11.

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 han-

teerbare 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

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gezocht naar potentiële inbreidings/herstructureringslocaties in 's-Heerenhoek. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter. Bij een potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of de bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De volgende mogelijke inbreidings-/herstructureringslocaties voor woningbouw zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen:

	Inbreidings- /herstructureringslocatie	Maximale aantal woningen	Maximale toename woningvoorraad
1	Locatie Oude Smidse	8 woningen	7 woningen
2	Locatie Slagerij Noordhoek	2 woningen	1 woning
3	Locatie Werrilaan 2/4	1 woning	afname van 1 woning
4	Locatie 's-Heerenhoeksedijk ong.	2 woningen	2 woningen
5	Locatie 's-Heerenbosch	5 woningen	5 woningen

Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland is het contingeringsbeleid komen te vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings-/herstructureringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling.

Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals 's-Heerenhoek is er op gericht om de ontwikkelingmogelijkheden 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-Heerenhoek:

- Seksinrichtingen zijn uitgesloten;

- Milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 3 of hoger) zijn niet toegestaan;
- 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 de cultuurhistorisch waardevolle dijken, zijn van een toegesneden bestemming voorzien;
- Inbreidings/ herstructureringslocaties zijn voorzien van enkele stedenbouwkundige "handvaten".

2.5 Conclusies

Het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast worden, gebaseerd op een gewenste ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, op een aantal locaties in de kern ontwikkelingen voorgestaan. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van het voorliggende plan als kader gefungeerd.



Figuur 5: Historische kaarten

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

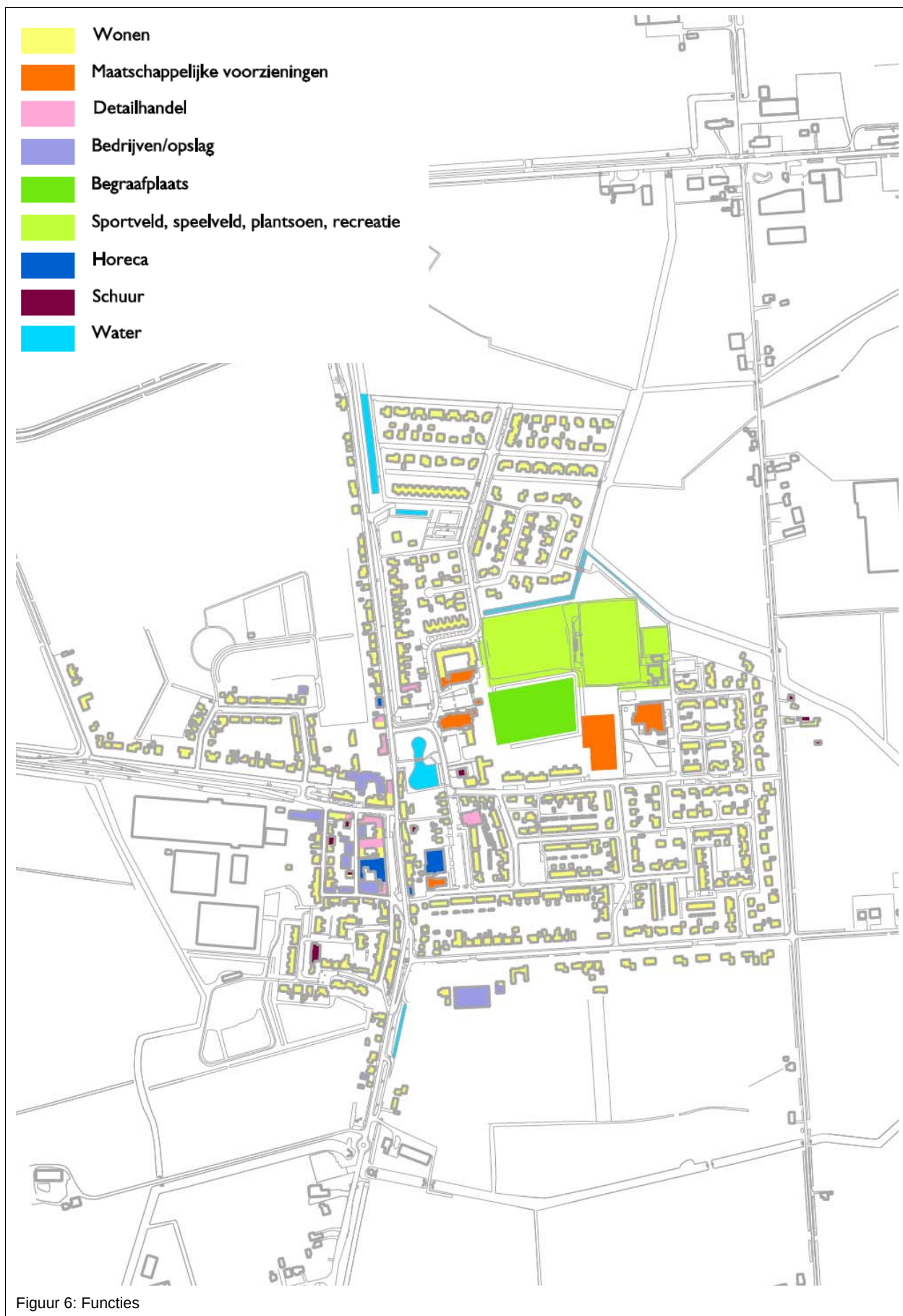
Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van 's-Heerenhoek, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.1 Historie

Op 12 mei 1616 werd het laatste gat gedicht in de ringdijk van de Borssele polder. Al vrij snel na het droogvallen van de gronden werden in het meest noordelijke puntje van de nieuwe polder de eerste huisjes gebouwd. Maar al eerder moeten er wat huisjes in de in 1612 bedijkte Nieuwe Kraaijerpolder zijn gebouwd, dicht tegen de zuidelijke zeedijk aan. Deze losse bebouwing sloot later aan bij de bebouwing die in het dorp verrees. Naast de verspreid liggende boerderijen ontstond er in de Nieuwe Kraaijerpolder een bewonerskern genaamd De Rijke buurt, maar er werden ook huisjes gebouwd bij het Heynkenszandse gat. Pas in 1700 breidde het dorp zich uit naar de West Kraaijerpolder, die in 1642 droogviel. Het gehucht dat ontstond op een kruispunt van dijken van drie verschillende polders kreeg de naam Calishoeck, wat 'arm dorp' betekent. Rond 1700 werd de naam van het dorp veranderd en genoemd naar de ambachtsheren van 's-Heer Arendskerke: Ambachtsherenhoek, later 's-Heerenhoek.

Aanvankelijk viel het dorp zowel kerkelijk als bestuurlijk onder het naburige Heinkenszand. Kerkelijk werd men in 1655 zelfstandig en bestuurlijk moet dat omstreeks 1672 zijn gebeurd. In 1672 werd hier een Nederlands-hervormde kerk gebouwd. (Deze kerk is halverwege de jaren '80 gesloopt en in 1988 herbouwd in het Openlucht Museum te Arnhem.) Het was toen al een "compleet" dorp met herbergen, een molen, een kerk en een school, met neringdoenden en ambachtslieden. In figuur 5 is zijn twee historische kaarten van 's-Heerenhoek weergegeven.

Door de machtswisseling binnen Nederland werd in 1795 de vrijheid van godsdienst een feit. Vrij snel daarna werd in 's-Heerenhoek een rooms-katholieke statie gesticht met een eigen pastoor en een kerkgebouw. Het kerkgebouw betreft een midden in het dorp gelegen neogotische rooms-katholieke kerk uit 1870, gewijd aan Willibrordus. De katholisering van het dorp verliep vervolgens vrij snel. In 1820 waren er evenveel katholieken als gereformeerden. Dat resulteerde in de oprichting van een katholieke lagere school, de tweede in Nederland (na Volendam).



3.2 Functionele opbouw van het gebied

's-Heerenhoek is met ruim 1900 inwoners één van de grotere kernen in de gemeente Borsele. De ruimtelijke dynamiek ligt hoger dan in veel andere Borselse kernen. Aan met name de Heerenstraat, Molendijk en Marktstraat komen een aantal winkel- en horecavoorzieningen voor. Daarnaast zijn in het dorp verschillende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder de recent gerealiseerde brede school en het naastgelegen woonzorgcomplex Theresiahof. Centraal in de kern ligt het sportpark en aansluitend hieraan is, achter de kerk, een begraafplaats gesitueerd. Naast de kerk is het dorpshuis De Jeugdhoeve gelegen. In figuur 6 zijn de functies van 's-Heerenhoek aangegeven.

's-Heerenhoek ligt op korte afstand van het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost (Sloegebied). Als visuele afscherming zijn aan de westzijde van het dorp zogenaamde Sloebossen aangeplant. Naast deze bossen was aan deze zijde van het dorp een relatief groot bedrijf (AMAC) gesitueerd waarvan enige tijd geleden de activiteiten zijn gestaakt. Deze locatie ligt niet binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Herstructurering van deze locatie ligt in de rede en zal bij concrete herstructureeringsplannen via een aparte planologische procedure worden voorzien van een passend juridisch-planologisch regiem.

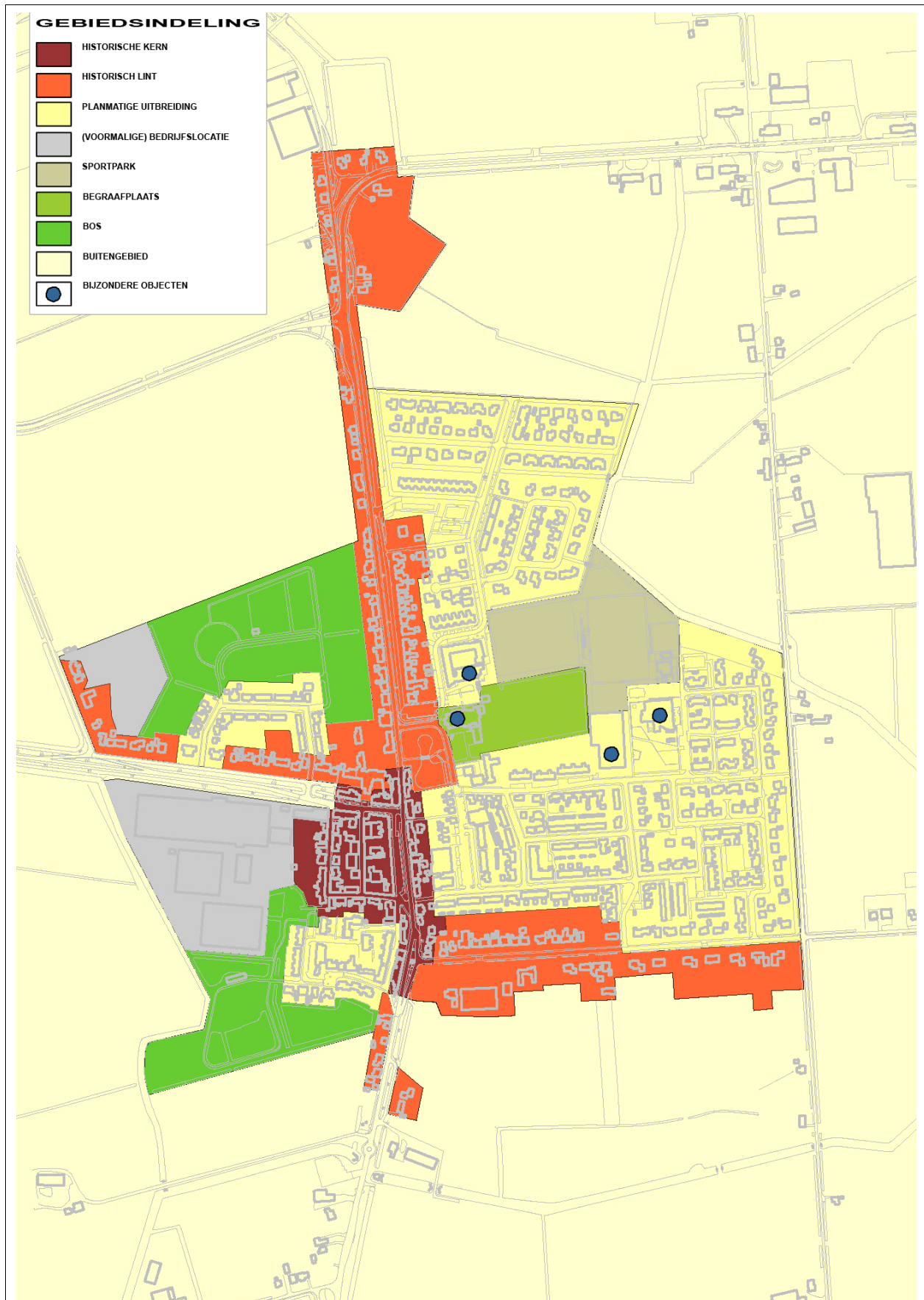
3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Bebouwingsstructuur

's-Heerenhoek kan getypeerd worden als een dijkdorp. De historische kern van 's-Heerenhoek is gelegen in de oksel van de Cingeldijk en Kuijpersdijk/Molendijk. Dit dorpsdeel dat aan de onderzijde van de Molendijk en de Cingeldijk is gelegen, kent een compact straatbeeld. De bebouwing van de Heerenstraat waarin diverse voorzieningen zijn ondergebracht, ligt op ruime afstand van de teen van de Molendijk. De bebouwing aan de Pakhuisstraat en de Prins Hendrikstraat, gelegen achter de Heerenstraat is c.q. oogt aaneengesloten en is compact en staat (vrijwel) direct aan de straat. Dit gedeelte wordt gekenmerkt door relatief veel opslagvoorzieningen ten behoeve van de voorzieningen aan de Heerenstraat.

Aan de andere zijde van de Molendijk, de oostzijde, is de bebouwing bovenop de dijk gelegen. Ook hier bestaat de bebouwing uit een aaneengesloten karakter met verspreid enkele voorzieningen.

Aansluitend aan de historische kern zijn een aantal dorpslinten te onderscheiden. Het gaat om (delen van) de Molendijk, Burgemeester Timansweg, Kuijpersdijk en Werrilaan. Evenals in de historische kern is de bebouwing aan deze linten doorgaans individueel vormgegeven. Het straatbeeld is echter meer open doordat de gevelwanden minder gesloten zijn en er vaak voortuinen aanwezig zijn. Dit is met name goed in de Werrilaan waar te nemen. Waar de bebouwing aan de Molendijk, de Burgemeester Timansweg en de Kuijpersdijk een kleinschalig karakter vertoont, dijkbebouwing, geeft de bebouwing van de Werrilaan een wat kloeker karakter.



Figuur 7: Gebiedsindeling bebouwingsstructuur

Een relatief groot deel van 's-Heerenhoek bestaat uit planmatige uitbreidingen. De omvang van deze uitbreidingen verschilt. Ten westen van de lijn Molendijk/Kuijpersdijk zijn twee kleinschalige ontwikkelingen te vinden: de Van Horsighstraat ten noorden van de Burgemeester Timansweg en de Emmastraat ten zuiden van de Prins Hendrikstraat. Aan de oostzijde van de lijn bevinden zich de meer grootschalige uitbreidingen: 's-Heerenhoek Oost en De Blikken. Laatstgenoemde uitbreiding is nog in aanbouw. Opvallend in de uitbreiding 's-Heerenhoek Oost is de ruime opzet aan de Marktstraat met haar uitgaansvoorzieningen en de supermarkt. De stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingen verschilt. Dit is mede ingegeven door de heersende stedenbouwpopvattingen van de periode waarin de woongebieden tot stand zijn gekomen. Zo kent bijvoorbeeld de jaren '70-uitbreiding 's-Heerenhoek Oost een rationele blokverkaveling en de jaren '80/'90-uitbreiding De Blikken I een meer kronkelende opzet. Tussen de uitbreidingen De Blikken en 's-Heerenhoek Oost liggen het sportcomplex, de begraafplaats en de volkstuinten ingesloten, waardoor sprake is van een relatief grote onbebouwde ruimte in het dorp.

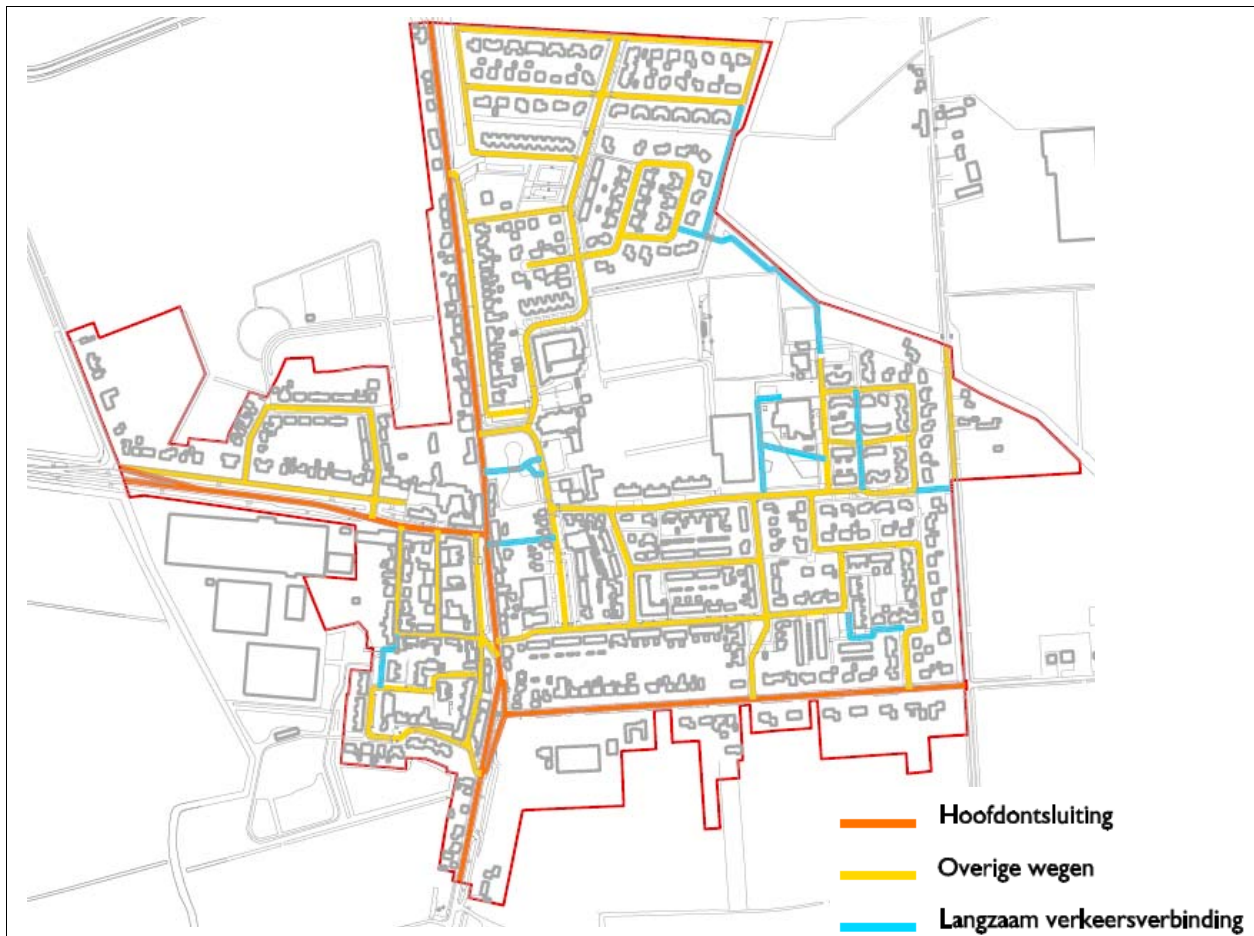
Aan de westzijde van het dorp liggen een aantal voormalige bedrijfslocaties. Ten eerste het AMAC-terrein, dat grotendeels buiten het plangebied is gelegen. Een klein gedeelte van het terrein, de locatie op de hoek Burgemeester Timansweg/Prins Hendrikstraat maakt wel onderdeel uit van het voorliggende plan. Deze locatie is genaamd de Oude Smidse als verwijzing naar het vroegere gebruik door de dorps-smid. De in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing op deze locatie is op zich karakteristiek. Doordat gevelopeningen zijn dichtgetimmerd, wordt het originele karakter echter niet meer ervaren. Een tweede voormalige bedrijfslocatie ligt achter de bebouwing van de Stoofweg, aangrenzend aan het Sloebos. De voormalige bedrijfsbebouwing is hier gesaneerd. Voor deze locatie is een woningbouwplan, genaamd 's-Heerenbosch, ontwikkeld. Tot op heden is het plan echter nog niet tot ontwikkeling gekomen.

De bebouwing in geheel 's-Heerenhoek is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In vergelijking met de historische dorpsdelen is in de planmatig opgezette woongebieden meer seriematige bouw te vinden. Markante gebouwen in het dorp zijn het dorps huis De Jeugdhoeve aan de Blikhoek, de kerk aan de Deken Holtkampstraat en, beide gelegen aan de Deken Tomaslaan, het woonzorgcomplex Theresiahof en de brede school. In figuur 7 is de bebouwingsstructuur weergegeven.

Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van 's-Heerenhoek wordt gevormd door de Molendijk, die halverwege het dorp overgaat in de Kuijpersdijk en daarna in de 's-Heerenhoeksedijk. De Werrilaan en de Cingeldijk zijn verzamelwegen voor de ontsluiting naar het buitengebied. De overige straten in en aansluitend aan de kern kunnen getypeerd worden als woonstraten en landwegen, waarbij de Blikhoek een prominente plaats inneemt voor de afwikkeling van het verkeer in de Blikken. Recentelijk is de Blikhoek ook voorzien van een ontsluiting direct op de Molendijk ter hoogte van de Middelburgsestraat. In figuur 8 is de verkeersstructuur weergegeven.

In het plangebied zijn verschillende voetverbindingen aanwezig. Vanaf de Molendijk/Kuijpersdijk naar de (woon)gebieden aan de oostzijde van deze dijk lopen meerdere voetpaden. Verder liggen er nog verbindingen langs de sportvelden, naar de



Figuur 8: Verkeersstructuur



Figuur 9: Groenstructuur

volkstuintjes, langs de brede school, tussen de Deken Tomaslaan en de Nassauweg (het Patrijzenpad).

Openbare parkeergelegenheid is in het dorp met name in de vorm van langs- en haaksparkeren in de woonstraten te vinden. Grotere parkeerplaatsen zijn te vinden bij de voorzieningen als de brede school, de sportvelden, het dorps huis, aan de Heerenstraat en aan de Marktstraat. Daarnaast zijn aan de Dregmansstraat enkele garageboxen gelegen.

Groenstructuur

Structureel openbaar groen is binnen het plangebied op enkele plaatsen te vinden.

Belangrijke groenelementen binnen de kern zijn:

- het groengebied en de grote vijver aan de Deken Holtkampstraat;
- de Rooms Katholieke begraafplaats;
- het volkstuintencomplex;
- de sportvelden;
- de speeltuin voor de brede school;
- de groene dijklichamen van de Molendijk, 's-Heerenhoeksedijk en Cingeldijk;
- het groengebied gelegen tussen de Molendijk en de Blikhoek;
- de groene begeleiding van enkele straten zoals van de Blikhoek. Deken Tomaslaan en de Werrilaan;
- de groene overgangszone naar het buitengebied langs de Nassauweg;
- snippergroen aan de Dregmansstraat en Willibrordusstraat.

In het centrum van 's-Heerenhoek zijn de bomen bij de Rooms Katholieke kerk en de daarvoor gelegen vijver zeer beeldbepalend. Zij verzorgen een monumentale groene aankleding. Verder staan er flink wat monumentale bomen in particuliere tuinen. Zowel een gedeelte van de Molendijk als van de Cingeldijk en de Kuijpersdijk zijn aangewezen als waardevolle dijk. Deze dijken vormen een duidelijk herkenbaar element in zowel het landschap als de kern. Deze belangrijke structuurdragers kennen een groene uitstraling. Verwezen wordt naar figuur 9, waarin de groenstructuur is weergegeven.

Naast de hiervoor genoemde groenelementen die binnen het plangebied vallen, zijn de Sloebossen ten westen van de kern 's-Heerenhoek groenelementen die van betekenis zijn voor (de leefbaarheid van) 's-Heerenhoek. De Sloebossen zijn in de jaren tachtig aangelegd als compensatie voor de industriële ontwikkelingen in het Sloegebied.

De beplanting ligt als openbare ruimte op de overgang van de kern naar het agrarisch gebied. Zij vormen waardevolle groene uitloopgebieden voor de kern.

3.4 Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

Anno 2010 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 het voorliggende plan juridisch-planologisch worden geregeld.

Kwaliteiten

's-Heerenhoek kent een relatief hoog voorzieningenniveau. Zo beschikt 's-Heerenhoek over verschillende detailhandelsvoorzieningen waaronder een supermarkt en een relatief groot aantal horecavoorzieningen waaronder zelfs een klein uitgaanscentrum. Daarnaast is in het dorp een aantal (kleinschalige) bedrijven gesitueerd. Het relatief hoge voorzieningenniveau draagt bij aan de leefbaarheid/aantrekkelijkheid van de kern.

De ruimtelijke kwaliteiten van 's-Heerenhoek liggen in het kleinschalige en dorpse karakter. De historische structuur van 's-Heerenhoek, met haar dijkbebouwing langs de Molenstraat, de Kuijpersdijk en de Cingeldijk, is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. Karakteristiek zijn de doorzichten naar het open agrarisch landschap langs de Werrilaan en Molendijk.

Ook het groene dorps hart, dat gevormd wordt door het groengebied en de bijbehorende vijver aan de Deken Holtkampstraat en verder het sportcomplex, de begraafplaats en het volkstuintencomplex achter de kerk draagt bij aan de kwaliteit van 's-Heerenhoek.

Binnen de plangrenzen bevinden zich enkele rijks- en gemeentelijke monumenten, die beeldbepalend zijn in het dorp dan wel de directe omgeving. Het gaat om de Rooms Katholieke kerk (rijksmonument) aan de Deken Holtkampstraat 9, de voormalige pastorie van de Nederlands Hervormde kerk aan de Benedenstraat 3 (gemeentelijk monument), de voormalige boerderij aan de Werrilaan 6 (gemeentelijk monument) en de voormalige onderwijzerswoning Werrilaan 11 (gemeentelijk monument). Door hun uiterlijke verschijningsvorm, karakteristieke bouwwijze en/of hun ligging is behoud van deze monumenten vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst. Bescherming vindt plaats op basis van de Monumentenwet en de Gemeentelijke Monumentenverordening. Naast de monumenten zijn ook de woningen aan de Werrilaan 19 tot en met 23 beeldbepalend te noemen door hun grote gelijkenis in gevelopbouw.

Aandachtspunten/ontwikkelingen

Binnen het plangebied is een aantal aandachtspunten/ontwikkelingen te benoemen. Hierna komen deze puntsgewijs aan de orde.

- Milieubelasting bedrijvigheid

In de dorpskern van 's-Heerenhoek bevinden zich enkele bedrijven. De aard van de bedrijvigheid is dusdanig dat deze zich verhoudt tot de woonfunctie. Voorkomen moet worden dat eventuele uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten leidt tot milieuhinder voor de omgeving. Specifieke aandachtspunten in deze vormen de 'zwaardere' horecagelegenheden aan de Marktstraat (discotheek en partycentrum).

- Onderhoudsstaat bebouwing

Een ander aandachtspunt is de her en der aanwezige verwaarloosde bebouwing. Met name aan de Pakhuisstraat en de Prins Hendrikstraat is hier sprake van. Omdat het gaat om particuliere eigendommen is het voor de gemeente lastig om een kwaliteitslag door te voeren. Dorpsvernieuwing is gewenst.

- Vervallen (huidige) functie

Een aantal locaties is vrij gekomen dan wel komt mogelijk binnen de bestemmingsplanperiode vrij voor een nieuwe functie. De locatie Oude Smidse (gedeelte AMAC-terrein) is momenteel niet in gebruik; de bebouwing staat leeg. Het kruisgebouw, dat is gelegen naast het dorps huis, zal op afzienbare termijn haar functie verliezen. Verder heeft de slagerij aan de Molendijk 21 te kampen met een teruglopende klandizie. Aan de zijde van De Blikken wordt er geslacht, waarbij het niet enkel meer gaat om slachten ten behoeve van de eigen verkoop. Deze bedrijfsmatige activiteit wordt op de huidige locatie niet wenselijk geacht. Het plan is hiervoor een alternatieve locatie (buiten het dorp) te vinden. Om leegstand en/of (verder) verval van de genoemde locaties te voorkomen zijn nieuwe bestemmingen gewenst.

- Uitbreiding parkeerterrein elektro-telecom-bedrijf

Aan de Werrilaan 6/8 is een elektro-telecom-bedrijf gevestigd. Het bedrijf kampt momenteel met een tekort aan parkeergelegenheid. Uitbreiding van het bestaande parkeerterrein, gelegen aan de zuidzijde van de bedrijfsbebouwing, wordt wenselijk geacht.

- Vervangende nieuwbouw Werrilaan 2/4

De kavel Werrilaan 2/4, waar voorheen woonbebouwing was gesitueerd, ligt al enige tijd braak. Op deze kavel wordt vervangende nieuwbouw beoogd in de vorm van een vrijstaande woning.

- Inbreiding 's-Heerenhoeksedijk

Bij de gemeente is een verzoek ingediend om aan de 's-Heerenhoeksedijk twee woningen te mogen realiseren. De betreffende inbreidingslocatie is gelegen tussen de voormelde locatie (Werrilaan 2/4) en het perceel 's-Heerenhoeksedijk 1. Momenteel zijn de betreffende gronden in gebruik als volkstuin.

- Uitbreiding begraafplaats/voorzieningen kerk

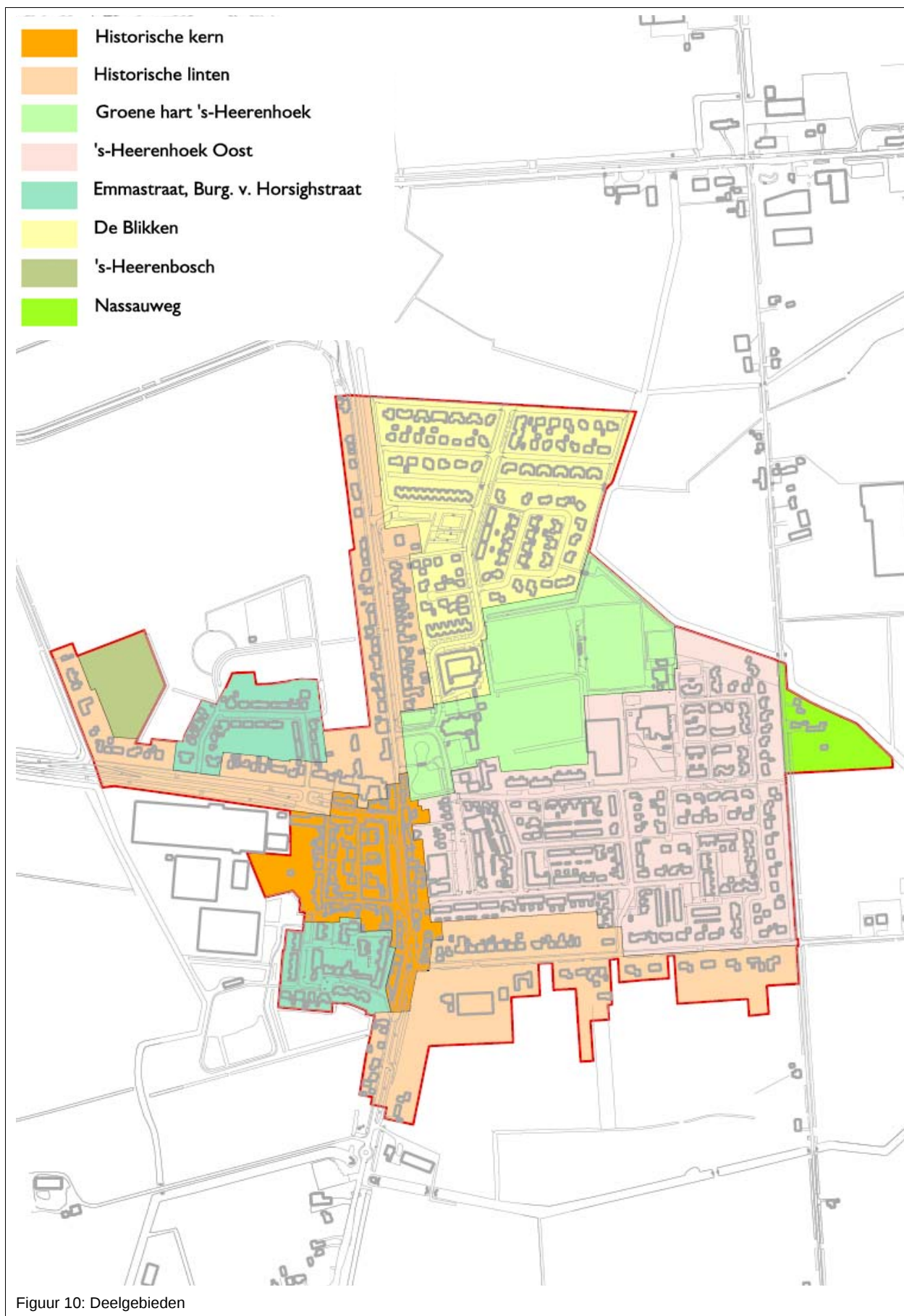
Het kerkbestuur van de Rooms Katholieke kerk heeft te kennen gegeven dat zij op termijn te kampen heeft met een tekort aan gronden om graven in te richten. Om dit tekort op te heffen is een uitbreiding van de bestaande begraafplaats gewenst.

- Herontwikkeling locatie Merietestraat/Laustraat

Op de locatie Merietestraat/Laustraat stonden 16 seniorenappartementen. De (verouderde) bebouwing is inmiddels gesloopt. Door woningbouwvereniging R&B Wonen, die eigenaar is van de locatie, wordt nagedacht over een nieuwe invulling met (hoogstwaarschijnlijk) woningbouw.

- Locatie 's-Heerenbosch

Op deze locatie aan de Stoofweg stond voorheen het scheepscleaningsbedrijf (Martens). De voormalige bedrijfslocatie is reeds gesaneerd en ligt momenteel braak in afwachting van woningbouwactiviteiten.



4. VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerst), 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. De karakterisering vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijke en/of functioneel geheel waarvoor een toekomstvisie (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;
- Groene hart 's-Heerenhoek;
- Emmastraat, Burgemeester Horsighstraat;
- 's-Heerenhoek Oost;
- De Blikken;
- 's-Heerenbosch;
- Nassauweg.

4.1.1 HISTORISCHE KERN

Het deelgebied "Historische kern" omvat een gedeelte van de Kuijpersdijk, een gedeelte van de Burgemeester Timansweg, de Heerenstraat, een gedeelte van de Benedenstraat, de Pakhuisstraat en de Prins Hendrikstraat. Deze straten c.q. straatdelen kennen een stenig en compact ruimtelijk beeld. De bebouwing is/oogt aaneengesloten en staat (vrijwel) direct aan de straat. Bij de Kuijpersdijk houdt dit in dat de bebouwing aan de oostzijde boven op de dijk staat. Aan met name de Heerenstraat en Marktstraat komen een aantal winkel- en horecavoorzieningen voor. Aan de Pakhuisstraat en de Prins Hendrikstraat staan een relatief groot aantal (zelfstandige) opslagruimten. Een opvallend gebouw door de karakteristieke bouwwijze (neo-klassicistisch-waterstaatsstijl), alsmede door de afwijkende bouwmassa, is de voormalige pastorie van de Nederlands Hervormde Kerk aan de Benedenstraat nr. 3.

4.1.2 HISTORISCHE LINTEN

De Molendijk, een gedeelte van de Burgemeester Timansweg en Stooftweg, een gedeelte van de Kuijpersdijk en een gedeelte van de Werrilaan zijn getypeerd als historische dorpslinten. De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld dan de historische kern. De historische dorpslinten grensden van oorsprong direct aan het landelijk gebied, waardoor plaatselijk sprake was van een

sterke verwevenheid tussen dorp en buitengebied. Daar waar achter de linten geen planmatige dorpsuitbreidingen hebben plaatsgevonden is dit nog steeds het geval.

4.1.3 GROENE HART 'S-HEERENHOEK

Het centraal gelegen deel van 's-Heerenhoek wordt gekenmerkt door het ruime en het groene karakter. De bebouwingsdichtheid is laag. Er zijn verschillende maatschappelijke en sportvoorzieningen aanwezig, zoals het sportpark, de kerk, de begraafplaats en de volkstuinten. Met uitzondering van de pastorie komt er geen woonbebouwing voor.

4.1.4 EMMASTRAAT, BURGEMEESTER HORSIGHSTRAAT

De woonbebouwing rondom de Emmastraat en de Burgemeester Horsighstraat is medio de jaren '60 gerealiseerd. De bebouwing is, net als in de ander planmatige uitbreidingen gemêleerd te noemen. Zowel twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen met voortuinen komen hier voor.

4.1.5 'S-HEERENHOEK OOST

Een grote uitbreiding van het dorp heeft in de jaren '70 plaatsgevonden in de vorm van de wijk 's-Heerenhoek Oost. Het bebouwingbeeld is ook hier gemêleerd. De wijk vormt een vrij zelfstandige ruimtelijke eenheid met een heldere stedenbouwkundige structuur en onderscheid zich qua opbouw en uitstraling niet van de (standaard) uitbreidingen die de afgelopen decennia bij andere dorpen zijn gerealiseerd. Binnen dit deelgebied is de brede school en het woon-zorgcomplex gerealiseerd. De Marktstraat neemt zowel ruimtelijk als functioneel een bijzondere plaats in binnen 's-Heerenhoek Oost. De straat heeft een ruim profiel waarlangs de woonbebouwing en de diverse voorzieningen zijn gesitueerd.

4.1.6 DE BLIKKEN

De uitbreidingswijk De Blikken is de meest recente uitbreidingswijk van 's-Heerenhoek. Deze wijk is vanaf de jaren '90 tot ontwikkeling gekomen. De laatste fase van De Blikken II is momenteel in aanbouw. Dit gedeelte valt overigens niet binnen de contouren van voorliggend plan. De uitbreidingswijk De Blikken kent qua woningtypologie een variabele opzet, zowel aaneengesloten-, patio-, geschakelde-, halfvrijstaande woningen als vrijstaande woningen komen er in voor. Het dorps huis De Jeugdhoeve en het aangrenzende kruisgebouw maken onderdeel uit van dit deelgebied, hoewel deze qua functie en ruimtelijke uitstraling een aparte plaats in het geheel inneemt.

4.1.7 'S-HEERENBOSCH

Op deze locatie aan de Stoofweg stond eerst het scheepscleaningsbedrijf (Martens). Het voormalige bedrijventerrein is reeds gesaneerd en ligt momenteel braak in afwachting van bouwactiviteiten.

4.1.8 NASSAUWEG

Aan de oostzijde van de Nassauweg ligt een kleine bebouwingsconcentratie. Deze bebouwingsconcentratie, woningen en schuren, kent een landelijk karakter en een sterke verwevenheid met het landelijk gebied.

In figuur 10 zijn de deelgebieden weergegeven. In de volgende paragraaf komen de daarvoor opgestelde streefbeelden aan de orde.

4.2 Streefbeelden

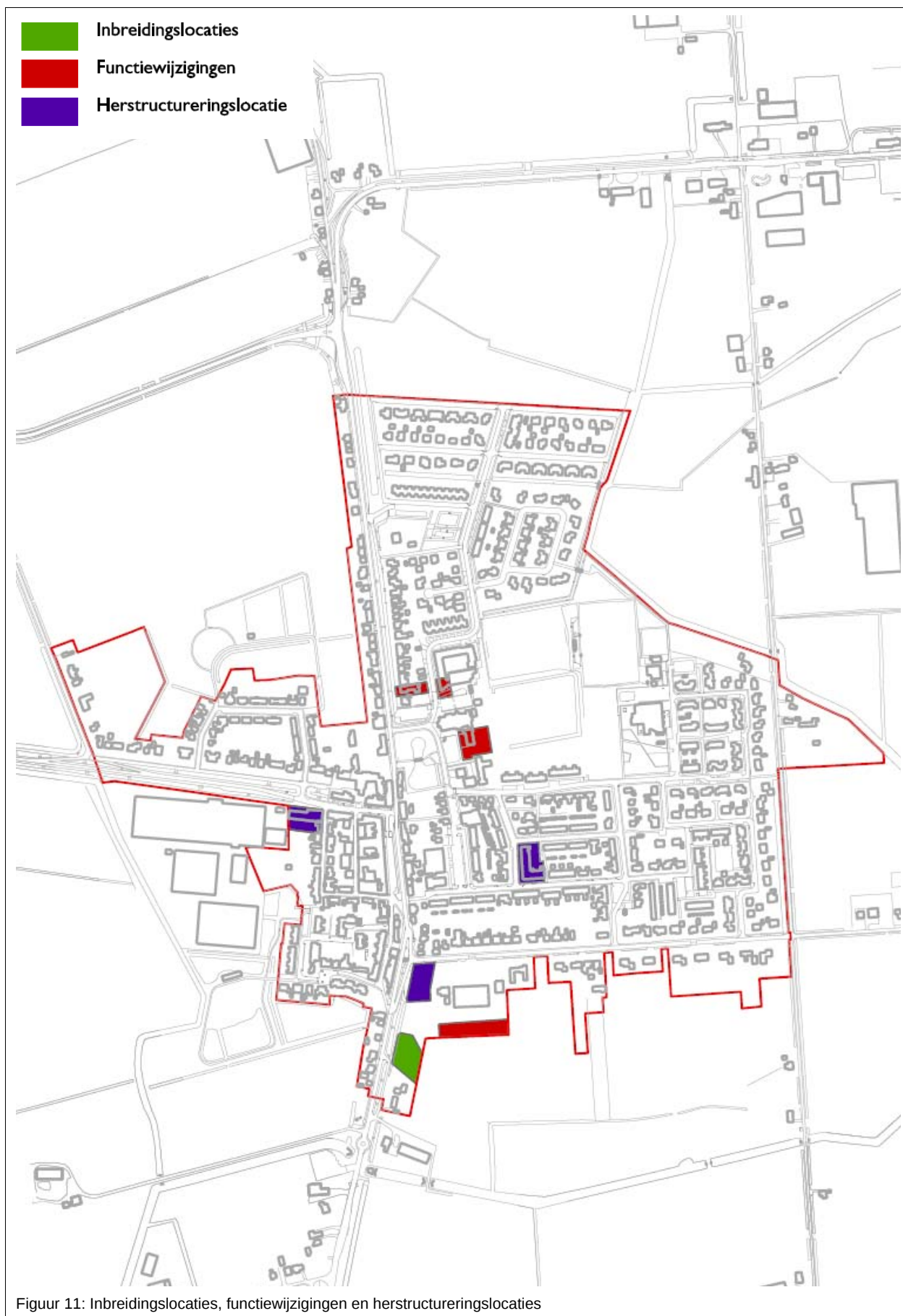
In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven.

4.2.1 HISTORISCHE KERN

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven omvat de historische kern de Kuijpersdijk, een gedeelte van de Burgemeester Timansweg, de Heerenstraat, de Pakhuisstraat en de Prins Hendrikstraat. Afgezien van de mogelijkheid tot herstructurering van de locatie Oude Smidse wordt binnen de planperiode niet direct veranderingen voorzien. Wel staat er aan met name de Pakhuisstraat en Prins Hendrikstraat verouderde bebouwing, waarvoor een kwaliteitsverbetering (renovatie) gewenst is. Of deze verbetering daadwerkelijk plaats gaat vinden, is afhankelijk van particulier initiatief. De gemeente heeft vooralsnog geen geld voor dorpsvernieuwing beschikbaar om daarop een actief beleid te voeren.

Voor het deelgebied "Historische kern" wordt, naast een upgradering van verouderde bebouwing, behoud en versterking van het historische centrumkarakter voorgestaan. Het centrum kent een compact bebouwingsbeeld, waarbij de (aaneengesloten) hoofdgebouwen direct aan de openbare ruimte staan. Een opvallende ruimte wordt gevormd door de Heerenstraat/Kuijpersdijk. De Heerenstraat loopt parallel aan de Kuijpersdijk, waarbij de overgang tussen beide niet door een (groen) dijktafstand wordt gevormd, zoals doorgaans gebruikelijk is, maar door een keermuur. Dit versterkt het stenige karakter van de historische kern. De bebouwing in het deelgebied is kleinschalig (veelal één bouwlaag met kap) en individueel vormgegeven. Bij eventuele vervangende nieuwbouw zijn de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota naast de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan van kracht.

Zoals hiervoor genoemd, is voor de locatie Oude Smidse aan de Prins Hendrikstraat nr. 28 herstructurering aan de orde. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds enige tijd geleden beëindigd en de bebouwing staat sindsdien leeg. Het voornemen is om in de toekomst op deze locatie woningbouw te realiseren. Bij vervangende nieuwbouw is het gewenst dat de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing terug komt. De woningen (circa 8) dienen georiënteerd te zijn op de Burgemeester Timansweg en de Prins Hendrikstraat. Aangezien de nieuwbouwplannen voor de locatie nog in een verkennend stadium verkeren, is geen directe woonbestemming voor de locatie opgenomen, maar kan woningbouw te zijner tijd via een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.



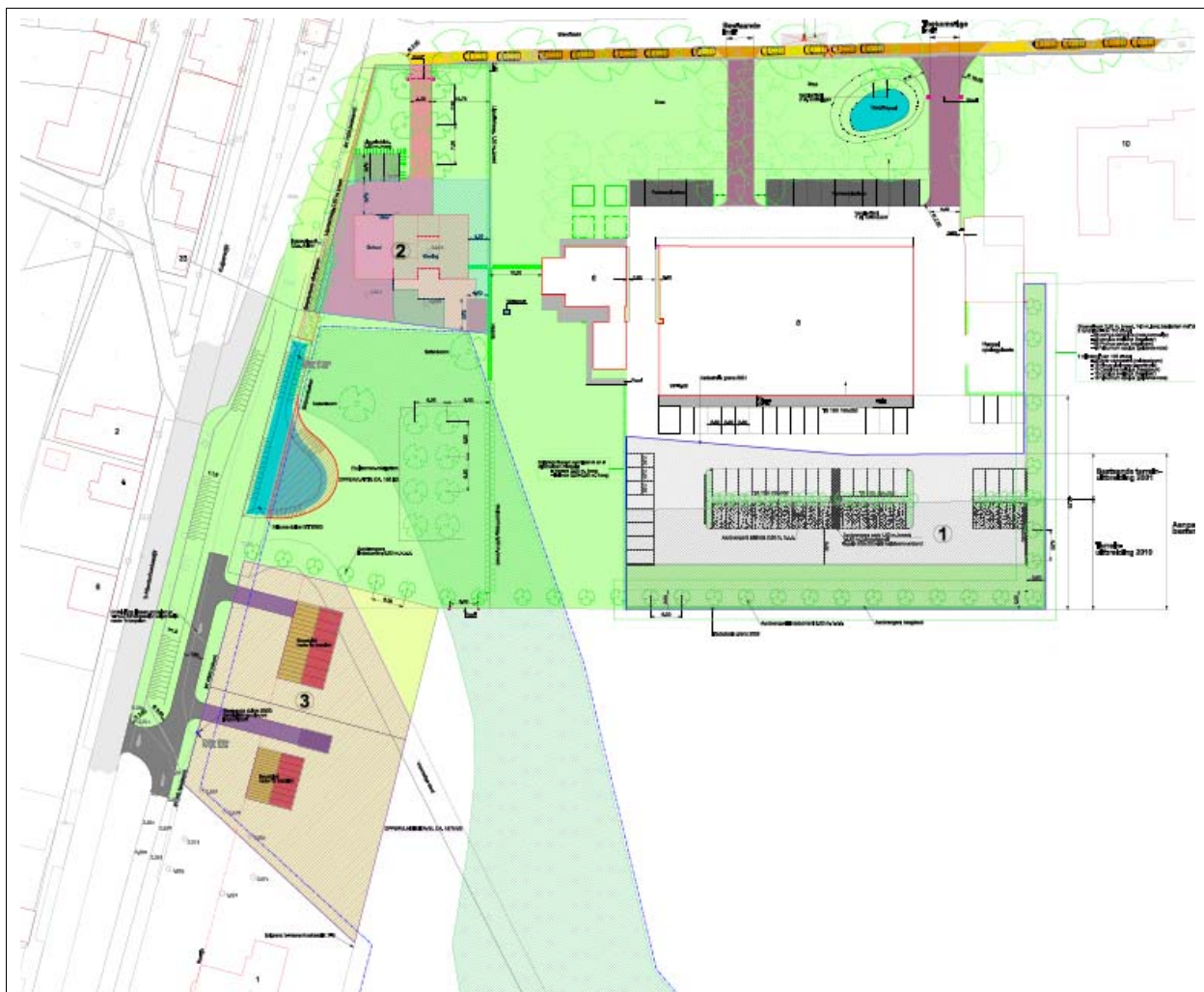
In het deelgebied zijn een relatief groot aantal voorzieningen en bedrijven aanwezig. Met name aan de Heerenstraat bevindt zich een concentratie aan (horeca)voorzieningen. De gemeente streeft ernaar, in zoverre zij daar invloed op heeft, de bestaande bedrijvigheid en commerciële voorzieningen in de kern te behouden en nieuwe ontwikkelingen te stimuleren. In figuur 11 zijn de inbreidings-, herstructurerings- en wijzigingslocaties weergegeven.

4.2.2 HISTORISCHE LINTEN

De historische linten worden gevormd door de Molendijk, een gedeelte van de Burgemeester Timansweg en Stoofweg, een gedeelte van de Kuijpersdijk en een gedeelte van de Werrilaan. De historische dorpslinten grensden oorspronkelijk direct aan het landelijk gebied. Daar waar geen nieuwe woongebieden achter de linten zijn gerealiseerd is nog steeds sprake van een sterke verwevenheid tussen dorp en buitengebied. De bebouwingsdichtheden verschillen per lint(gedeelte). Dichter naar de historische kern is de lintbebouwing over het algemeen compacter. Aan de Werrilaan en aan de noordelijke zijde van de Molendijk ligt de bebouwing veel meer verspreid. Deze openheid dient gewaarborgd te worden. De bestemmingsregeling is hierop afgestemd. De bebouwing is doorgaans kleinschalig, één laag met kap. Aan de historische linten is sprake van een grote diversiteit in verschijningsvormen (bebouwingstypologieën). Aan de Werrilaan staat een aantal panden dat zeer karakteristiek is. Voor het deelgebied wordt behoud en de versterking van het bestaande bebouwingsbeeld voorgestaan. Bij eventuele (vervangende) nieuwbouw zijn de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota naast de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan van kracht.

Op een aantal locaties binnen het deelgebied worden veranderingen voorgestaan c.q. verwacht. Op de hoek Kuijpersdijk/Werrilaan, op een braakliggende locatie, wordt de vervangende nieuwbouw van één woning beoogd. De oorspronkelijk bebouwing Werrilaan 2/4 is reeds enige tijd terug gesloopt. Ter vervanging zal georiënteerd op de Werrilaan één vrijstaande woning, met een bouwhoogte van één bouwlaag met kap, worden gerealiseerd. De woning krijgt de uitstraling van een historische boerenwoning. Gelijk aan de Werrilaan 6/8 komt voor de woning een diepe voortuin. Qua situering, massa en architectuurstijl wordt daarmee aangesloten op het bestaande bebouwingsbeeld.

Op het achterliggende perceel, ter plaatse van de volkstuinen gelegen aan de 's-Heerenhoeksedijk, wordt de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen beoogd. Hier is sprake van inbreiding in het bestaande dijklint. De woningen worden georiënteerd op de dijk en komen in de rooilijn van de woning 's-Heerenhoeksedijk 1 te staan. Ter ontsluiting van de woningen zal de bestaande parallelweg worden doorgetrokken. De woningen krijgen, aansluitend bij de bebouwing in de omgeving, een bouwhoogte van één laag met kap. Er wordt een traditionele bouwstijl voorgestaan. Gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan zullen, als aanvulling op de welstandsnota, voor de nieuwbouw op deze locatie (aan de 's-Heerenhoeksedijk) beeldkwaliteitsrichtlijnen worden vastgesteld.



Figuur 12: Indicatief Inrichtingsplan hoek Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk

Aan de Werrilaan 6/8 is een elektro-telecom-bedrijf gevestigd. Het bedrijf kampt momenteel met een tekort aan parkeergelegenheid. Uitbreiding van het bestaande parkeerterrein, gelegen aan de zuidzijde van de bedrijfsbebouwing, wordt voorgestaan. Daarbij zal het terrein, door middel van een groene omzoming, landschappelijk worden ingepast. In figuur 12 is een indicatief inrichtingsplan van de beschreven ontwikkelingen op de hoek Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk weergegeven.

Naast voorgenoemde ontwikkelingen wordt er gekeken of verplaatsing van de slachtactiviteiten van de slagerij (Molendijk 21) mogelijk is. De activiteiten overstijgen het ambachtelijke slachten ten behoeve van de eigen slagerij. Qua milieubelasting en uitstraling is dit niet passend in een woonomgeving. Verplaatsing van de slachtactiviteiten naar een locatie buiten het dorp wordt dan ook voorgestaan. De detailhandelsactiviteiten (slagerswinkel) kunnen ter plaatse wel worden voortgezet. Mocht dit niet langer gewenst zijn dan wordt, via een wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid geboden om de detailhandelsbestemming van de locatie op termijn en onder voorwaarden om te zetten in een woonbestemming.

4.2.3 GROENE HART 'S-HEERENHOEK

Het groene hart van 's-Heerenhoek wordt gevormd door het centraal gelegen deel van het dorp en bestaat uit (de omgeving van) de kerk, de begraafplaats, de volkstuinten, het sportcomplex en (de omgeving van) de brede school en woon-zorgcomplex. Het gebied is ruim van opzet en er is veel groen aanwezig. Daarnaast wordt het gebied gekenmerkt door de aanwezigheid van openbare functies. Andere delen van 's-Heerenhoek zijn veel steniger van opzet. Het wordt van belang geacht om het open, groene en openbare karakter van dit gebied te behouden. Voor het onderhavige deelgebied worden binnen de planperiode vrijwel geen veranderingen voorzien. Het kerkbestuur van de Rooms Katholieke kerk heeft te kennen gegeven dat zij op termijn te kampen heeft met een tekort aan gronden om graven in te richten. In voorliggend bestemmingsplan wordt een uitbreiding van de begraafplaats in westelijke richting planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Hierbij is een afstand aangehouden tussen de tuin van de pastorie en de begraafplaats van ca. 7 meter. Daarnaast wordt bestemmingsplanmatig ruimte geboden voor het gebruik van de pastorie als kantoor of zelfstandige woning.

4.2.4 EMMASTRAAT, BURGEMEESTER HORSIGHSTRAAT

De Emmastraat en de Horsighstraat zijn de eerste twee meer planmatige uitbreidingen van 's-Heerenhoek. De woonbebouwing is gevarieerd en kent bijna allemaal een voortuin. De bebouwing varieert van één dan wel twee bouwlagen met kap. Voor dit deelgebied worden gedurende de bestemmingsplanperiode geen veranderingen voorzien. Het beleid is er op gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden.

4.2.5 'S-HEERENHOEK OOST

Het deelgebied "'s-Heerenhoek Oost" is een planmatige woningbouwuitbreiding die medio de jaren '70 tot ontwikkeling is gekomen. Net als de eerder genoemde planmatige uitbreidingen, kent ook dit deelgebied een gevarieerd bebouwingsbeeld. Hier be-

schikken alle woningen over een voortuin en bestaat de massa van de woonbebouwing uit één dan wel twee bouwlagen met kap. De Marktstraat onderscheidt zich enigszins van de overige (woon)straten in het deelgebied. Aan deze straat zijn naast, een supermarkt, een tweetal horecavoorzieningen (partycentrum, pannenkoekenhuis/uitgaanscentrum) en, op de hoek met de Laustraat, een huisartsen- en fysiotherapiepraktijk te vinden. De horecapanden hebben een opvallende architectonische verschijningsvorm. De aan de straat gesitueerde (kop)gevels bestaan volledig uit zwart geverfde, houten geveldelen, waarbij als contrast de gevelopeningen wit zijn omlijst en witte waterborden en boeiboorden zijn aangebracht. Opvallende gevelelementen zijn de luiken met zandlopermotief. In de volksmond worden de horecapanden "De geveltjes" genoemd als verwijzing naar de veelvormige kopgevels die zijn toegepast. Overigens draagt het partycentrum ook deze naam.

Op de locatie Merietestraat/Laustraat stonden enkele seniorenappartementen welke aan de woningbouwvereniging R&B Wonen toebehoorden. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Momenteel beziet R&B Wonen de mogelijkheden voor deze locatie. De bestemming, waaronder de bouwregels, is voor deze locatie niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Mogelijk dat een aanpassing van de regels, wanneer het bouwplan bekend is, te zijner tijd wel gewenst is.

Ook de aaneengesloten woningen aan de Deken Tomaslaan 5-31 zijn in bezit bij R&B Wonen. Mogelijk zijn ook deze woningen binnen de planperiode aan vervanging toe. Plannen voor renovatie/vervanging zijn momenteel (nog) niet in de maak. Derhalve regelt voorliggend plan de bestaande situatie. Mocht herstructurering te zijner tijd aan de orde zijn dan zal daarvoor, indien nodig, een aparte planologische procedure worden gevoerd.

De woning Nassauweg 6 is onder het deelgebied "s-Heerenhoek Oost" geschaard, dit gelet op de ligging direct naast de wijk én de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing. De woning staat op een zeer groot perceel. Mogelijk zou op het achterste gedeelte van het perceel, nabij de Pastoor Fronhoffstraat, woningbouw (inbreiding) plaats kan vinden. Daarbij wordt opgemerkt dat deze locatie deels binnen de milieuzone van de tennisbanen is gelegen, waardoor de woningbouwmogelijkheden worden beperkt. Voordat bouwmogelijkheden op het perceel worden geboden, dient een nadere studie plaats te vinden naar de ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid (milieutechnisch, financieel, etc.) hiervan. Voorliggend plan voorziet derhalve niet in een woonbestemming voor de betreffende gronden.

Afgezien van de hiervoor genoemde potentiële ontwikkelingen worden binnen dit deelgebied gedurende de bestemmingsplanperiode geen veranderingen voorzien of gewenst geacht. Voor dit deelgebied wordt een consoliderend beleid voorgestaan.

4.2.6 DE BLIKKEN

Dit deelgebied vormt de laatste planmatige uitbreiding van 's-Heerenhoek. De laatste fase van de wijk is momenteel in aanbouw, maar deze maakt, zoals eerder aangegeven, geen onderdeel uit van het voorliggende plangebied. De Blikken ligt grofweg ten oosten van de Molendijk en ten noorden van de kerk. De variëteit aan woonbebouwing

is groot. Woningtypen als twee-onder-een kap, geschakelde woningen, aaneengesloten woonbebouwing en vrijstaande woningen komen door het gehele deelgebied voor. De bebouwing bestaat uit één dan wel twee bouwlagen. Aangezien de woonwijk relatief recent is ontwikkeld en functioneert, worden er momenteel geen veranderingen voorzien. Voor de wijk wordt behoud van de aanwezige kwaliteit voorgestaan.

Het dorpshuis en kruisgebouw zijn onder dit deelgebied geschaard. Het kruisgebouw zal op afzienbare termijn haar functie verliezen. Het ligt in de rede de leeg komende bebouwing vervolgens geschikt te maken voor een woonfunctie. Hierbij kan aangesloten worden op de naastgelegen seniorenwoningen aan de Blikhoek. Ook is het mogelijk dat de ruimte van het kruisgebouw bij het dorpshuis wordt getrokken.

4.2.7 'S-HEERENBOSCH

Dit deelgebied omvat de gronden van het voormalige terrein van scheepscleaningsbedrijf Martens. Momenteel ligt het terrein braak. Middels een apart gevoerde planologische procedure is voorzien in een woonfunctie op de betreffende gronden. Tot op heden is het woningbouwplan nog niet tot ontwikkeling gekomen. Het plan gaat uit van vijf vrijstaande woningen op ruime bouwkavels ingebed in een bosomgeving. Ruimtelijk wordt daarmee aangesloten op het aangrenzende Sloebos. Het woonbuurtje zal ontsloten worden op de Stoofweg. In het oorspronkelijke plan werd een moderne architectuurstijl voorgestaan. Aangezien de verkoop van de woningen niet loopt, is besloten de voorgestane architectuurstijl te wijzigen naar jaren '30-woningen. In het voorliggende bestemmingsplan is de juridische regeling (dakvoet-/nokhoogte en situering bouwvlakken) hierop afgestemd. Gelijktijdig met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zullen, als aanvulling op de welstandsnota, de nieuwe beeldkwaliteitsrichtlijnen voor dit deelgebied worden vastgesteld.

4.2.8 NASSAUWEG

Dit deelgebied heeft vrijwel geen ruimtelijke relatie met de dorpskern, maar kent een sterke verwevenheid met het landelijke gebied. Het omvat een cluster van woningen en schuren met bijbehorende percelen. Behoud van het landelijke karakter van dit deelgebied is gewenst. Verdichting of toename van de bebouwing wordt niet voorgestaan.

4.3 Beeldkwaliteit

Bouwplannen worden conform artikel 44 Woningwet 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.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een aantal (kleine) ruimtelijke ontwikkelingen. Voor twee ontwikkelingslocaties zijn, in aanvulling c.q. wijziging op de welstandsnota, beeldkwaliteitrichtlijnen opgesteld. Het gaat om de locatie 's-Heerenbosch en de inbreidingslocatie aan de 's-Heerenhoeksedijk. De nieuwe beeldkwaliteitrichtlijnen worden gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan door de Borselse gemeenteraad vastgesteld.

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.

Bij verschillende aspecten wordt specifiek ingegaan op ontwikkelingslocaties. Potentiële ontwikkelingslocaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zijn niet specifiek benoemd. De milieu- en duurzaamheidsaspecten van deze locaties zullen te zijner tijd in het kader van de wijzigingsprocedure aan de orde komen. Daarnaast wordt niet ingegaan op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van de woningbouwlocatie 's-Heerenbosch. Voor deze locatie is enkele jaren terug een planologisch-juridische procedure gevoerd, waarmee er een bouwtitel ligt voor vijf woningen. Een aanpassing in de architectuurstijl en beperkte aanpassing van het bebouwingsvlak heeft geen invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Op en in de omgeving van de locatie 's-Heerenbosch hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden die vragen om een actualisering van de destijds uitgevoerde milieuonderzoeken.

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. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen zal waar nodig bodemonderzoek worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor (vervangende) nieuwbouw aan de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk. Voor deze locatie zijn bodemonderzoeken uitgevoerd.

Woningbouwlocatie Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk

Op de hoek van de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk wordt de vervangende nieuwbouw van één woning voorgestaan. Langs de 's-Heerenhoeksedijk zijn twee woningen beoogd. Ter plaatse van de woningbouwlocatie zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast is ter plaatse van een deel van de locatie ook een voormalige stortplaats gelegen. Ook hiernaar is in het verleden onderzoek uitgevoerd.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Inventarisatie voormalige stortplaatsen Zeeland, gemeente Borsele, stortplaats 's-Heerenhoek (5), 1 oktober 1997, Iwaco BV;
- Verkennend bodemonderzoek Werrilaan 2 te 's-Heerenhoek, 15 mei 2007, Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen;
- Verkennend bodemonderzoek Werrilaan 8 te 's-Heerenhoek, 20 juni 2007, Mitec;

- Briefrapportage voormalige stortplaats Kuijpersdijk te 's-Heerenhoek, 26 maart 2008, SMA Zeeland BV;
- Verkennend en nader bodemonderzoek Kuijpersdijk te 's-Heerenhoek, 16 april 2009, SMA Zeeland BV.

Deze onderzoeken vormen bijlagen bij dit bestemmingsplan. Een deel van de betrokken gronden was, zoals hiervoor vermeld, voorheen in gebruik als stortplaats. De provincie is daarvoor het bevoegd gezag. Met de provincie heeft dan ook overleg/correspondentie plaatsgevonden over eventuele maatregelen die moeten worden getroffen om het beoogde gebruik en de bodemkwaliteit in overeenstemming te laten zijn. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van de bodemonderzoeken. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie deelontwikkelingen.

Vervangende nieuwbouw Werrilaan 2/4

Voor deze deellocatie heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (onderzoek van Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen, 2007). Hierbij zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik als woning met tuin.

Landschappelijke inrichting

De gronden gelegen aan de 's-Heerenhoeksedijk, ingeklemd tussen boven- en ondergenoemde deellocaties, zullen landschappelijk worden ingericht. Ter plaatse van deze deellocatie hebben verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Volgens het onderzoek van Iwaco (1997) is hier in het verleden een stortplaats geweest. Uit het onderzoek van Mitec (2007) blijkt dat de afdeklaag circa 0,5 meter dik is. De afdeklaag bevat matige concentraties PAK en lichte concentraties zware metalen, bestrijdingsmiddelen en PCB's. Uit het onderzoek van SMA Zeeland BV (26 maart 2008) blijkt dat ter plaatse van een gedeelte van deze deellocatie de voormalige stortplaats is gelegen.

In maart 2009 is er bij de gemeente een melding in het kader van de bodemkwaliteitskaart ingediend. Er is daarbij grond naar de locatie aangevoerd. De aangevoerde grond bevatte geen verhoogde concentraties ten opzichte van de destijds gehanteerde streefwaarde. De grond is gebruikt om de deellocatie op te hogen c.q. af te dekken.

De provincie heeft aangegeven dat, gelet op bodemkwaliteit van de aangebrachte dek-lagen, de voormalige stortplaats geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik van de gronden als groengebied. Uiteraard mogen ter plaatse van de voormalige stortplaats geen graafactiviteiten plaatsvinden waardoor het maaiveld blijvend verlaagd wordt.

Nieuwbouw twee woningen 's-Heerenhoeksedijk

Uit de onderzoeken van SMA Zeeland B.V. (26 maart 2008 en 16 april 2009) blijkt dat er ter plaatse van een gedeelte van deze deellocatie de voormalige stortplaats is gesitueerd. Het stortmateriaal is aangetroffen op een diepte vanaf circa 0,5 meter minus maaiveld. Een gedeelte van dit stortmateriaal is vermengd met sterk verontreinigd zand. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het gedeelte van de deellocatie (noordoosthoek) waar de verontreiniging is aangetroffen krijgt geen woonbestemming en zal worden voorzien van een eigen kadastraal nummer. De gronden van de deellocatie zullen worden opgehoogd. De bodemkwaliteit van de noordoosthoek is daarmee, volgens de provincie, voldoende voor een groene inrichting. Ook hier geldt dat geen graafwerkzaamheden mogen plaatsvinden waardoor het maaiveld blijvend verlaagd wordt. De overige gronden van de deellocatie zijn qua bodemkwaliteit overigens wel geschikt voor een woonbestemming.

5.2 Archeologie

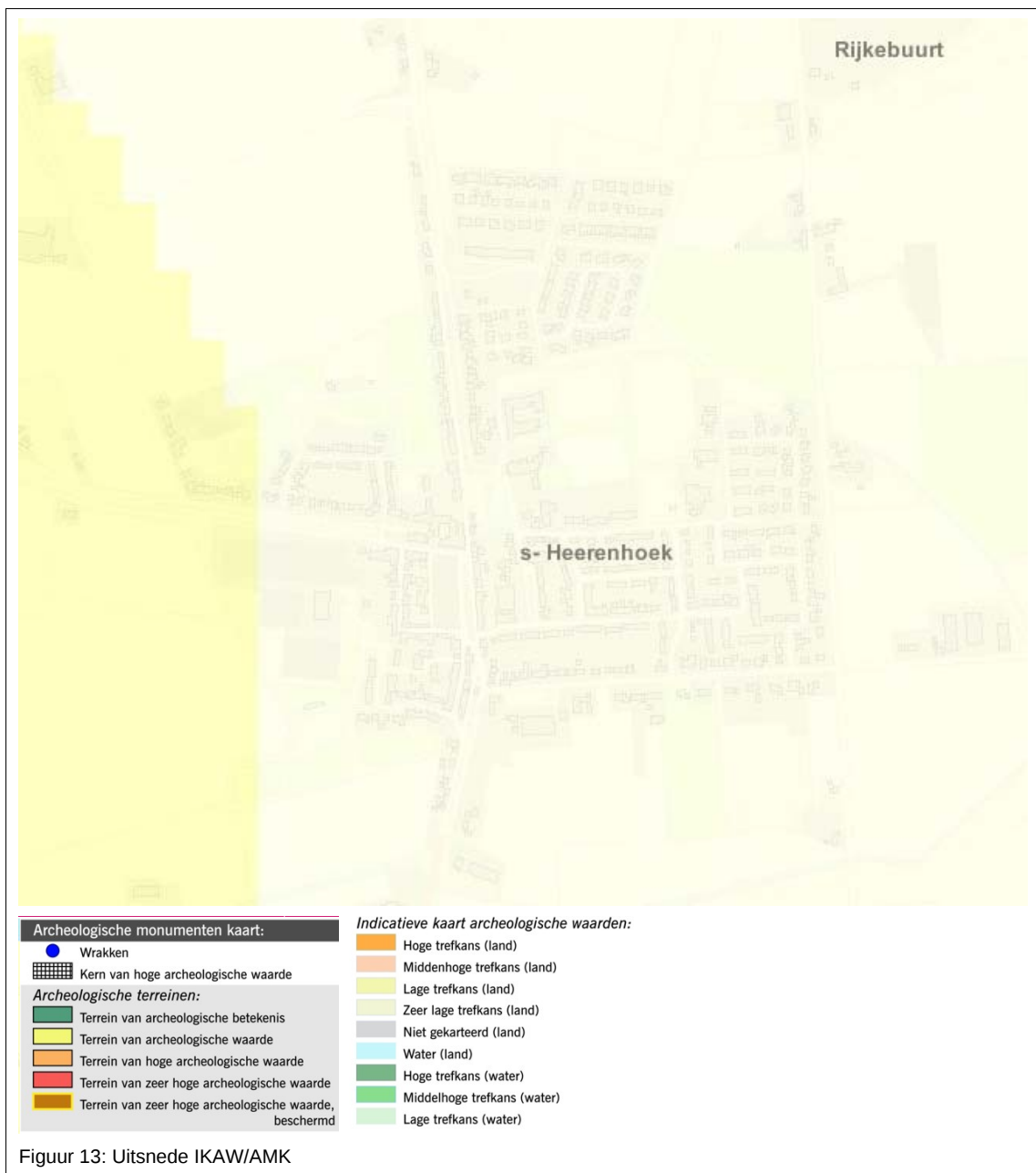
In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden 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 inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein is dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde. Deze archeologische terreinen kunnen niet vrijgesteld worden van onderzoek, tenzij het een oppervlak betreft tot 30 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is 's-Heerenhoek niet aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied aangeduid als een gebied met een lage tot zeer lage trefkans op archeologische waarden (zie figuur 13). Voor potentiële herstructureerings- en inbreidingslocaties is archeologisch onderzoek daarom niet vereist.



5.3 Water

Algemeen

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 bei-

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

Huidig watersysteem

Grondwatersysteem

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

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Van Borssele.

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 ondermeer 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

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. De kaarten geven 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. 's-Heerenhoek ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Alleen de uitbreidingswijk De Blikken ligt in een gebied dat minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0 tot + 2 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van weinig zettingsgevoeligheid. Alleen ter plaatse van de locatie 's-Heerenbosch is er sprake van een sterke zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee II 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.

Rioleringsplan Borsele 2006 – 2011

De gemeente streeft naar het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit tegen maatschappelijk zo laag mogelijke kosten. Daarnaast gelden de volgende subdoelstellingen:

- doelmatige inzameling en transport van afvalwater;
- het vasthouden van regenwater en het stimuleren van waterbesparing;
- het voorkomen dat oppervlaktewater, grondwater en waterbodembodem onnodig worden verontreinigd.

Concept waterplan Borsele

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

In Borsele zijn geen structurele problemen met grondwateroverlast. Wel is de voorlichting over ontwatering van woonpercelen een blijvend aandachtspunt. De inrichting van

het oppervlaktewater is afhankelijk van de gebruiksfunctie. De doelstelling is om het water zo in te richten dat het geschikt is voor diverse functies zoals recreatie, bluswater en sierwater. Het aan te leggen water moet van voldoende omvang zijn en voorzien zijn van flauwe kindvriendelijke oevers. In het derde gemeentelijk rioleringsplan staat het uitgangspunt om door te gaan met afkoppelen van verhard oppervlak van de gemengde riolering. Voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater zijn afspraken gemaakt met het waterschap over de taakverdeling en de overdacht van daadwerkelijk onderhoud.

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

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet nabij een primaire waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water. De Molendijk en Cingeldijk zijn aangewezen als regionale kering zonder waterstaatkundige functie. Het aspect veiligheid is derhalve bestemmingsplanmatig niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied is 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.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. De volgende voorkeursvolgorde zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet worden benut zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel geloosd worden. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Het uitgangspunt van het Omgevingsplan is dat 95% van het verhard oppervlak voor nieuwbouwlocaties afgekoppeld wordt. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aan gelegd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/beperkt te worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Alleen een klein puntje aan de noord- oostzijde van het plangebied is gelegen in een bufferzone van een natuurgebied. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Er zijn in het plan enige inbreidings-/herstructureringslocaties opgenomen. Voor een aantal van deze locaties is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat voor deze locaties te ver om in dit stadium reeds onderzoek te verrichten naar de waterhuishoudkundige aspecten. Bij de concrete realisering van locaties dient hieraan wel aandacht besteed te worden.

Woningbouwlocatie Werrilaan/-s-Heerenhoeksedijk

Voor de locatie aan de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk, waar op basis van voorliggend bestemmingsplan direct bouwmogelijkheden worden geboden, is specifiek naar de wateraspecten gekeken. Op 3 december 2009 heeft hierover overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers, de gemeente en het waterschap. Naast de beoogde woningbouw is de uitbreiding van het parkeerterrein van het elektro-telecom-bedrijf, gelegen aan de Werrilaan 8, bij de wateropgave betrokken. Voor de watertoets wordt verwezen naar onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/ afvoeren van water.	Het afstromend verhard oppervlak naar oppervlaktewater zal in totaliteit toenemen met ca. 200 m ² n.a.v. de 2 nieuwe woningen; het overige afstromende verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd in de bodem of is vervangend. Door hergebruik (woningen) en infiltratie (onder andere door gebruik halfverharding en lozing op greppel/Wadi-achtige structuur in/nabij de groenvoorziening bij de (uitbreiding) van de parkeervoorzieningen is geen extra waterberging nodig. Ondanks dat wordt er voorzien in extra berging door verruiming sloot langs 's-Heerenhoeksedijk (met vijver) en verruiming bestaande vijver langs de Werrilaan. De verruiming van de sloot langs 's-Heerenhoeksedijk kan t.z.t. (ook) gebruikt worden voor de lozing/opvang van afgekoppeld water komend via de aansluitende buisleiding (rond 1000mm) komend vanaf de Werrilaan.
Riolering/ RWZI (incl. water op straat/ overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij al het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt geleid of wordt geïnfiltreerd en/of hergebruikt. De uitbreiding is wat betreft het afvalwater voorzien in het GRP.
Water-voorziening/ aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik is een optie die wordt gestimuleerd.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Verdrinkingsgevaar zal worden geminimaliseerd door het hanteren van een (bestaand) talud van 1:2 of vlakker. Alleen het centrale deel van de verbreding, van verruiming, van de sloot langs 's-Heerenhoeksedijk (met vijver) krijgt een waterdiepte van 1m.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Bestaande grondwateroverlast nabij de Werrilaan is/wordt verholpen door ophoging.
Oppervlakte-waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riole-ring conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Het vijvergedeelte van de sloot langs de 's-Heerenhoeksedijk wordt verdiept met ca. 1,0 meter om ook in droge tijden waterhoudend te blijven.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszones zie prov. OmgevingsPlan)	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Rekening is gehouden met vrije onderhoudsstroken met een breedte van minimaal 5 meter langs de 's-Heerenhoeksedijk en van 1 meter langs de beplanting (heg) aan de planzijde.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	Niet van toepassing; plangebied ligt binnen bebouwde kom.

5.4 Flora en fauna

Algemeen

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.

Ten zuidoosten van het plangebied is een agrarisch beheersgebied op een afstand van ca. 200-250 meter gelegen. Het plangebied ligt op circa 5 km 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 behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. 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 zijnesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt in meerdere hokken. Meegenomen zijn de 2 km-hokken, waar verschillende soorten mossen, broedvogels en amfibieën zijn aangetroffen (peildatum 26-02-2010). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken uit bouwland, enkele waterlopen en weidegebieden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er diersoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert, is in het kader van dit plan enkel nader onderzoek uitgevoerd voor die gronden die tot op heden niet bebouwd waren en waarop via dit plan nieuwbouwmogelijkheden worden geboden, te weten de woningbouwlocatie aan de Werrilaan/'s-Heerenhoeksdijk.

Woningbouwlocatie Werrilaan/'s-Heerenhoeksdijk

Door Bureau Woets' Insecten is onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden van de beoogde woningbouwlocatie en de aangrenzende uitbreidingslocatie van het parkeerterrein. Verwezen wordt naar de bijlage 6 van deze toelichting. Conclusie is dat de beoogde ruimtelijke ingreep het gehele jaar kan worden voorbereid en uitgevoerd, omdat er geen vogels kunnen broeden en de eventueel aanwezige kleine zoogdieren per ongeluk mogen worden gedood. Een ontheffing van de regels van de Flora- en faunawet hoeft niet te worden aangevraagd.

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.

Algemeen

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) zijn bedrijven/voorzieningen ingedeeld in milieucategorieën, waarbij richtinggevende afstanden tot milieugevoelige

bestemmingen, waaronder wonen, zijn opgenomen. In het plangebied zijn de volgende mogelijk milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd:

Bedrijven			Cat.
Craenenbroeck & Zn BV Aan-nemingsbedrijf	Burgemeester Horsigh-straat 41	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
Supermarkt/slijterij Fred de Jonge	Marktstraat 3	Supermarkten, warenhuizen	1
Praktijk fysiotherapie Bakker en van der Steen	Laustraart 1	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
Huisartsenpraktijk 's-Heerenhoek	Laustraart 1A	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
Gemeentewerkplaats	Pakhuisstraat 2	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
R.K. kerk	Deken Holtkampstraat 9	Kerkgebouwen e.d.	2
Kerkhof 's-Heerenhoek	Deken Holtkampstraat	Begraafplaatsen	1
V.V. De Patrijzen	Pastoor Fonhoffstraat 3	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1
Tennisvereniging 's-Heerenhoek	Pastoor Fonhoffstraat 3b	Tennisbanen (met verlichting)	3.1
R.K. Basisschool Don Bosco	Deken Tomaslaan 35	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
De Geveltjes/Spek mie stroop	Marktstraat 16	Discotheek, muziekcentra/recreatiecentra /restaurant	2/4.2 /1
Cafeteria Veerhuis op den Dieck / cafeteria den Dieck	Kuijpersdijk 18	Restaurant, cafeteria's, snackbars	1
Orient Express	Heerenstraat 19	Restaurant, cafeteria's, snackbars	1
Slagerij Noordhoek	Molendijk 21	Detailhandel vlees, wild , gevogelte, met roken, koken, bakken	1
Van Garsel Autobedrijf	Burgemeester Timansweg 9	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
Parée elektro-telecom	Werrilaan 8	Telecommunicatiebedrijven	1
Tankstation Parée	Burgemeester Timansweg 9	Benzineservicestation zonder LPG	2
Jack's Corner Mode	Heerenstraat 1	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Totaal Wonen Ruben de Jonge	Heerenstraat 9-11	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Radio van den Dries	Molendijk 10	Detailhandel voor zover n.e.g./ reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
Eetcafé De Meiden	Heerenstraat 21	Café's, bars	1
Chinees Indisch Afhaalcentrum Nieuw Paradijs	Molendijk 14 A	Restaurant, cafeteria's, snackbars	1
Restaurant lunchcafé de Korenbeurs	Heerenstraat 17	Restaurant, cafeteria's, snackbars	1
Jeugdhoeve	Blikhoek 4	Buurt- en clubhuizen	2
Opslag	Pakhuisstraat 6, 12 / Prins Hendrikstraat 1, 3	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
Rentmeester Dames- en Heren Hairstyling	Molendijk 14	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1

Bedrijven			Cat.
Gebr. de Hond loodgieters en installatiebedrijf	Heerenstraat 27	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
Floris bed en breakfast	Burgemeester Timansweg 3	Hotels en pensions met keuken	1
Studio DZELL	Heerenstraat 3	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
VOF GEIJS	Burgemeester v. Horsighstraat 8	Detailhandel voor zover n.e.g.	1

Vrijwel alle 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.

Het sportveldencomplex en de tennisbanen vallen in milieucategorie 3 en het partycentrum De Geveltjes/Spek mie Stroop in categorie 4.2. Deze bedrijven/voorzieningen worden op grond van de systematiek in de basiszoneringslijst als niet passend in een woonomgeving geacht. Het sportveldencomplex, de tennisbanen en het partycentrum betreffen bestaande activiteiten binnen de kern 's-Heerenhoek. Uitbreiding van deze activiteiten worden niet binnen de planperiode voorzien. Potentiële overlast van het partycentrum voor de omgeving wordt tevens via het milieurechtelijke spoor gereguleerd.

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.

Woningbouwlocatie Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk

In de nabijheid van de woningbouwlocatie Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk ligt het elektro-telecom-bedrijf Parée. Dit bedrijf is volgens de VNG-brochure een categorie 1 bedrijf waarbij een afstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen, waaronder de woonbestemming, dient aangehouden te worden. De nieuwbouwwoning Werrilaan 2/4, die bestaande bebouwing vervangt, ligt binnen 10 meter van het bedrijfsperceel. Door de ligging van de bedrijfswoning Werrilaan 6 (een gemeentelijk monument) aan de zijde van de beoogde woonbestemming is de afstand tussen potentieel conflicterende functies feitelijk groter. Er zijn derhalve geen milieubelemmeringen voor de realisatie van de woning Werrilaan 2/4 aanwezig.

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 L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen

en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In het grootste gedeelte van de bebouwde kom van 's-Heerenhoek is een maximum snelheid van 30 km per uur ingevoerd. Op grond van de Wet geluidhinder zijn de wegen in de 30 km-gebieden niet gezoneerd en dient er dus geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de Werrilaan, een gedeelte van de Molendijk, de Kuijpersdijk en de 's-Heerenhoeksedijk geldt een maximale wettelijke rijsnelheid van 50 km/uur. Voor de wegen in de directe nabijheid van de kern geldt doorgaans maximale wettelijke rijsnelheden van 80, 60 en 50 km/uur. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in principe akoestisch onderzoek verplicht is.

Woningbouwlocatie Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk is akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch rapport vormt een bijlage bij dit plan (Geluidsbelasting 'vervangende' nieuwbouwwoningen aan de 's-Heerenhoeksedijk en hoek Werrilaan te 's-Heerenhoek, 19 april 2010, Akoestisch adviesburo Van Lienden). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen, vanwege het wegverkeer op de 's-Heerenhoeksedijk, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal berekende waarde bedraagt afgerond 54 dB. Dit ligt onder de maximaal vergunbare grenswaarde van 63 dB. Maatregelen aan de bron c.q. in het overdrachtsgebied zijn niet mogelijk dan wel niet voldoende effectief. De gemeente zal voorafgaand aan het vastleggen van het voorliggend bestemmingsplan een procedure voeren om voor de beoogde nieuwbouw een hogere grenswaarde vast te stellen. In het kader van de bouwplantoetsing zal zij er verder op toezien dat voor geluidsgevoelige ruimten in de woningen wordt voldaan aan een binnengeluidsniveau van $L_{i_binnen_etmaal}=33$ dB(A) of minder.

Industrielawaai

Binnen het plangebied, aan de westzijde van de kern, ter hoogte van de Stoofweg, is een geluidzone opgenomen, als gevolg van de geluidzonering van het industrieterrein Vlissingen-Oost. Conform de Wet geluidhinder dient een dergelijke zonering binnen een bestemmingsplan te worden vastgelegd. Binnen deze geluidzone mogen geen geluidsgevoelige bestemmingen worden opgericht, mits een hogere grenswaarde conform de Wet geluidhinder is verleend. Op de onderhavige gronden worden momenteel geen ontwikkelingen voorzien. De huidige woonbebouwing, alsmede de nog op te richten woonbebouwing in het plan 's-Heerenbosch, zijn reeds van hogere waarden conform de Wet geluidhinder voorzien. Voor de huidige woonbebouwing is dit gebeurd in het kader van het bestemmingsplan "Herziening geluidzone Sloegebied" en voor de nog te realiseren woonbebouwing in het plan 's-Heerenbosch in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1, WRO (oud).

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 de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

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

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens wordt overschreden conform het Besluit niet in 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.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan "Kern 's-Heerenhoek 2011" overwegend een beheersplan is. Het beperkte aantal ruimtelijke ontwikkelingen waarin het plan voorziet, zijn dusdanig kleinschalig van omvang dat zij "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit.

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 objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke

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

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

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

stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden open/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Ten zuiden van het plangebied is ter hoogte van de 's-Heerenhoeksedijk 30 (op ca. 250 meter afstand) een risicovolle inrichting aanwezig (bovengrondse propaantank). De zonegrens behorende bij deze inrichting is op de perceelsgrens gelegen. Verder ligt 's-Heerenhoek binnen de evacuatieafstand van de kerncentrale en valt het dorp binnen invloedsgebied van het bedrijf Kloosterboer (koeling met behulp van ammoniak, opslag containers met gevaarlijke stoffen). Uit een risicoanalyse die, in het kader van de milieuvergunning, voor dit bedrijf is opgesteld, blijkt dat de oriëntatiewaarde van het GR zoals gesteld in het Bevi niet wordt overschreden. Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend een beheersplan. De in dit plan opgenomen nieuwe ontwikkelingen zijn dusdanig kleinschalig van omvang dat de invloed op het GR verwaarloosbaar is.

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). Verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Sloeweg, Westerscheldetunnelweg) zijn op ruim een halve kilometer van 's-Heerenhoek gesitueerd (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Deze risicocontouren van deze routes liggen op ruime afstand van de kern.

Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is op ca. 500 meter afstand een hoogspanningsleiding aanwezig. Zowel ten oosten als ten westen van de kern lopen er verschillende soorten kabels en leidingen op een afstand van >1km. Deze afstanden zijn zodanig groot dat de veiligheidsrisico's voor 's-Heerenhoek verwaarloosbaar kunnen worden geacht.

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. Overigens bevinden zich geen agrarische bedrijven en boomgaarden binnen respectievelijk 100 en 50 meter van de beoogde nieuwe woonlocaties.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Voorafgaande aan het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen is, uit oogpunt van standaardisatie, het "Raamwerk komplannen Borsele" opgesteld. Het voorliggende plan is op dit raamwerk gebaseerd. Het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" kan grotendeels 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. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig digitaal kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Vrijwel alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; op een beperkt aantal locaties worden (mogelijke) functieveranderingen voorzien. In het plan is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Daarnaast voorziet het voorliggende plan in een planologisch-juridische regeling voor nieuwbouw van drie woningen aan de Werri-laan/'s-Heerenhoeksedijk en uitbreiding van het parkeerterrein van het elektro-telecombedrijf Werrilaan 8.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Bedrijf (artikel 3)

Op de kaart zijn het aannemersbedrijf, het garagebedrijf, het elektro-telecombedrijf, het installatiebedrijf, verschillende opslagloodsen en de nutsvoorzieningen in de bedrijfs-

bestemming opgenomen. Het betreft hier, uitgezonderd de nutsvoorzieningen, een algemene bedrijfsbestemming. Binnen de algemene bedrijfsbestemming zijn categorie 1 en 2 bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid vrij uitwisselbaar. De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één 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 afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen. Tevens is een afwijking 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.

Bos (artikel 4)

Binnen de bestemming "Bos", welke gronden zijn gelegen in de ontwikkelingslocatie 's-Heerenbosch, zijn de gronden bestemd voor de aanleg, het behoud en de versterking van het bos voor natuur en landschap. Regels zijn opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde en er is een gebruiksverbod opgenomen voor het gebruiken van de gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Detailhandel (artikel 5)

Om de detailhandelsvoorzieningen binnen het plangebied van een juiste juridische-planologische regeling te voorzien is de bestemming "Detailhandel" opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan. Voor de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de situering op het perceel, de oppervlakte en de goothoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. De plaats van de voorgevel, en in voorkomende gevallen van de zijgevel, van het gebouw wordt bepaald door het opnemen van een gevellijn op de kaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden. Ten aanzien van de situering van gebouwen en voor verschillende maatvoeringen zijn afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de slagerij een woonbestemming mogelijk te maken.

Gemengd (artikel 6)

Het woonzorgcomplex heeft de bestemming "Gemengd" gekregen. De gronden binnen de bestemming "Gemengd" zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en wonen. Voor de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de plaats op het perceel, de goothoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. Ten aanzien van de hoogte zijn afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen.

Gemengd-1 (artikel 7)

Ook de pastorie heeft de bestemming "Gemengd" gekregen. De gronden binnen de bestemming "Gemengd-1" zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren en wonen. 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. De plaats van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt bepaald door het opnemen van een gevellijn op de kaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden. Ten aanzien van de verschillende maatvoeringen zijn afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen.

Groen (artikel 8)

Binnen de bestemming "Groen" mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugdontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken. Ter plaatse van de voormalige stortplaats aan de 's-Heerenhoeksedijk zijn de groen ingerichte c.q. in te richten gronden voorzien van de "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen" opgenomen. Hierdoor is bebouwing daar niet mogelijk.

Horeca (artikel 9)

In de kern zijn verschillende horecagelegenheden (café's, restaurants en een partycentrum/bar/dancing) gevestigd. Deze bedrijven zijn bestemd tot "Horeca". Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Het gebouw dient in de gevellijn te worden opgericht. De toegestane bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bouwvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Voor de bouwwerken geen gebouwen zijnde is enkel de bouwhoogte bepaald. Voor bovenstaande maatvoeringen is een afwijkingmogelijkheid bij omgevingsvergunning opgenomen. Voor de horecagelegenheden aan de Marktstraat zijn, aangezien deze vallen in de categorie "zware horeca", de volgende aanduidingen opgenomen: specifieke vorm van horeca-partycentrum en specifiek vorm van horeca-bar/dancing.

Maatschappelijk (artikel 10)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot "Maatschappelijk". De begraafplaats is, gelet op het vrij definitieve karakter, van een aanduiding voorzien. Ter plaatse van het dorps huis is 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 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 zijn-

de. Ter plaatse van de begraafplaats is de bebouwing gelimiteerd middels een bebouwingspercentage. Ook zijn enige afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te komen tot een woonbestemming ter plaatse van het kruisgebouw.

Overig-Schuur (artikel 11)

Binnen dit plan zijn verschillende gronden bestemd voor "Overig-Schuur". De gronden mogen gebruikt worden voor het bouwen van schuren en andere opstallen ten dienste van opslag, berging en stalling. Ten dienste van de bestemming mogen gebouwen worden opgericht uitsluitend binnen het bouwvlak. Verder zijn de goot- en bouwhoogte en dakhelling bepaald.

Recreatie (artikel 12)

De volkstuinten zijn bestemd als "Recreatie". Op deze gronden mogen gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 12 m² per volkstuin en bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd.

Sport (artikel 13)

De sportvelden zijn bestemd voor "Sport". Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. De goot- en bouwhoogte hiervan is vastgelegd, evenals het bebouwingspercentage. 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 afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

Verkeer (artikel 14)

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

Water (artikel 15)

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels en afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning betreffen enkel de hoogtemaat.

Wonen (artikel 16 tot en met 18)

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan dat diverse oudere bestemmingsplannen vervangt. Omdat door de jaren heen diverse woningbouwontwikkelingen zich hebben voorgedaan met de daarbij behorende verschillende regelingen is er in het onderhavige bestemmingsplan voor gekozen om verschillende regelingen te laten te-

rugkomen voor de woonfunctie (Wonen, Wonen-1, Wonen-2). Op deze manier is het bestemmingsplan en de daarbinnen gelegen gronden met de woonfunctie van maatwerk voorzien. Hierna komen de verschillende regelingen voor de woonbestemming artikelgewijs aan de orde.

Wonen (artikel 16)

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, gestapeld en lint. Hieraan 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. Daarnaast is ter plaatse van de 's-Heerenhoeksedijk een aanduiding opgenomen die het maximum aantal woningen vastlegt.

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 afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwregels opgenomen. Afwijkingmogelijkheden 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.

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 in zijn algemeenheid detailhandels, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toelaatbaar. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een afwijking bij omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders opgenomen, die dergelijke activiteiten aan huis onder voorwaarden mogelijk laat zijn. De reeds aanwezige acti-

viteiten zijn bestemd middels de aanduidingen "beroep aan huis", "bed & breakfast" en "praktijkruimte".

Ook is een afwijkingmogelijkheid bij omgevingsvergunning opgenomen voor het onderling wijzigen van de (specifieke) bouwaanduidingen "vrijstaand", "twee-aaneen", "aaneengebouwd", "gestapeld" en "lint" opgenomen.

Wonen-1 (artikel 17)

De gronden van een gedeelte van de wijk "De Blikken" is bestemd tot "Wonen-1". 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, geschakeld en lint. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

De opzet van de bouwregels komt overeen met de bestemming "Wonen". Voor deze wijk zijn echter zodanig afwijkende maten opgenomen dat een nieuwe hoofdbestemming is mogelijk gemaakt.

Wonen-2 (artikel 18)

De gronden van het plan "'s-Heerenbosch" zijn bestemd tot "Wonen-2". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Alleen vrijstaande woningen zijn mogelijk. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling. Via de aanduiding "vrijstaand" op de kaart wordt de situering van de woning nader bepaald.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de bebouwde oppervlakte van het erf, de totale bouwhoogte en de dakhelling. 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 afwijkingmogelijkheden bij omgevingsvergunning voor een grotere bouwhoogte opgenomen. Daarnaast zijn uit oogpunt van leefbaarheid van de kern in zijn algemeenheid detailhandels, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toelaatbaar. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een afwijkingmogelijkheid bij omgevingsvergunning opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 19)

De in het plangebied aanwezige waardevolle dijken (Kuijpersdijk, 's-Heerenhoeksedijk, Molendijk en Cingeldijk) hebben ter bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden een daarop toegesneden (dubbel)bestemming gekregen. Ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Ter plaatse van deze gronden is ter behoud en versterking van de aanwezige waarden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen waarin bepaalde werken en/of

werkzaamheden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders gebonden zijn.

Het blijvend omzetten van grasland in bouwland dan wel scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering en het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie is expliciet verboden. Als laatste is een strafregel opgenomen ten behoeve van de opgenomen omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Omdat de gronden met deze bestemming gelegen zijn binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming, waarbij de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" prevaleert boven de andere daar voorkomende bestemming(en),

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 20)

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 21)

In artikel 21 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 22)

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

Algemene aanduidingregels (artikel 23)

In artikel 23 is een algemene aanduiding "geluidzone-industrielawaai" opgenomen. Voor de in deze gebiedsaanduiding gelegen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, uitsluitend toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Algemene afwijkingsregels (artikel 24)

In artikel 24 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels (artikel 25)

In artikel 25 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.

Overige regels (artikel 26)

In artikel 26 is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren. Om, naast het toezicht op de naleving hiervan, via publiekrechtelijke weg handhaving strafrechtelijk mogelijk te maken, is op grond van de Wet op de economische delicten (Wed) het in strijd handelen met deze verbodsbepaling strafbaar gesteld.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 27)

Artikel 27 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.

Slotregel (artikel 28)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" is overwegend een beheersplan, waarbij de economische uitvoerbaarheid niet aan de orde is. Dit bestemmingsplan maakt voor een beperkt aantal locaties nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk, hetzij via een directe bestemming, hetzij via een wijzigingsbevoegdheid. De uitvoering van deze ontwikkelingen ligt in particuliere handen. Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de (her)ontwikkelingslocaties (die locaties die direct voor woningbouw zijn bestemd). Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkelingen economisch uitvoerbaar zijn. Verwezen wordt naar de exploitatieopzet die als bijlage 9 is opgenomen.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om daarmee de kosten van bouwplannen te verhalen (artikel 6.12, lid 1 Wro). Hiervan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins is geregeld (artikel 6.12, lid 2 Wro). Voor bouwplannen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, die op basis van voorliggend plan direct mogelijk zijn, heeft de gemeente met de initiatiefnemers grondexploitatieovereenkomsten (anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro) afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan kan in het kader van voorliggend bestemmingsplan achterwege blijven. Voor nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt te zijner tijd per geval bezien of hiervoor met een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro wordt gewerkt dan wel dat er in het kader van de wijzigingsprocedure een exploitatieplan wordt opgesteld.

8 MAATSCHAPPELIJK UITVOERINGSBELEID

8.1 Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee in de periode van 1 juli 2010 tot en met 14 juli 2010 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op website van de gemeente. Naast de terinzagelegging heeft op 7 juli 2010 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 6 schriftelijke inspraakreacties bij de gemeente naar voren gebracht. De reacties zijn opgenomen en beantwoord in het inspraakrapport, welke in het bijlagenboek is opgenomen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

- VROM;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De vooroverlegreacties zijn opgenomen en beantwoord in het vooroverlegrapport. Dit rapport is opgenomen in het bijlagenboek.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" was van 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011 voor iedereen digitaal raadpleegbaar. Daarnaast was het plan gedurende genoemde termijn op het gemeentehuis van Borsele in te zien. Van de terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant en Bevelandse Bode van 9 februari 2011. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. Bij vaststelling door de gemeenteraad op 9 juni 2011 is besloten niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen, uitgezonderd een kleine aanpassing op de kaart om een geconstateerde discrepantie tussen het bestemmings- en beeldkwaliteitplan te herstellen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende (ambtelijke) wijzigingen aangebracht.

Toelichting

- p. 14, kopje 'Lokale nota wonen, zorg en welzijn', 3^e alinea: laatste zin, "Dit is inderdaad het geval", is vervallen;
- p. 19, tabel: laatste rij, die betrekking heeft op de locatie Merietestraat/Laustraat, is vervallen;
- p. 31, kopje 'Herontwikkeling locatie Merietestraat/Laustraat': de tekst "is een plan ontwikkeld voor [...] de koper/eigenaar." is vervangen door "wordt nagedacht over een nieuwe invulling met (hoogstwaarschijnlijk) woningbouw.";
- p. 40, 2^e/3^e alinea: de tekst "Op de momenteel braakliggende [...] langspaarkeervakken, aan de Merietestraat" is vervangen door "Momenteel beziet R&B Wonen de mogelijkheden voor deze locatie. De bestemming, waaronder de bouwregels, is voor deze locatie niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Mogelijk dat een aanpassing van de regels, wanneer het bouwplan bekend is, te zijner tijd wel gewenst is.";
- p. 41: figuur 13 is vervallen;
- p. 45, paragraaf 'Bodem', 1^e alinea: de tekst "aan de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk en Merietestraat/Laustraat. Voor deze locaties zijn bodemonderzoeken uitgevoerd." is vervangen door "aan de Werrilaan/'s-Heerenhoeksedijk. Voor deze locatie zijn bodemonderzoeken uitgevoerd.";
- p. 47, 2^e alinea: tekst "Woningbouwlocatie Merietestraat/Laustraat [...] voor het beoogde gebruik" is vervallen;
- p. 54 t/m 56: tekst "Woningbouwlocatie Merietestraat/Laustraat [...] naar de volgende tabel" en de tabel zijn vervallen;
- p. 57, 1^e alinea: de tekst "De locatie Merietestraat/Laustraat [...] worden bedreigd" is vervallen;
- p. 59, 4^e alinea: de tekst "Woningbouwlocatie Merietestraat/Laustraat [...] niet aan de orde" is vervallen;
- p. 59, paragraaf 'Geluidhinder', 2^e alinea: de tekst "In dit kader kan [...] Merietestraat/Laustraat achterwege laten." is vervallen;
- p. 65, 1^e alinea, laatste zin: de tekst "vervangende nieuwbouw (9 woningen) op de locatie Merietestraat/Laustraat," is vervallen;

- p. 69, 3^e alinea, laatste zin: de tekst “ter plaatse van de Merietestraat en” is vervallen;
- p. 72, 1^e alinea: de tekst “Algemene procedureregels [...] omgevingsvergunning van gebruik” is vervangen door “Overige regels (artikel 26) In artikel 26 is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren. Om, naast het toezicht op de naleving hiervan, via publiekrechtelijke weg handhaving strafrechtelijk mogelijk te maken, is op grond van de Wet op de economische delicten (Wed) het in strijd handelen met deze verbodsbepaling strafbaar gesteld.”;
- p. 72, 2^e alinea, laatste zin: de tekst “In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.” is vervallen;
- p. 73, 1^e alinea: de tekst “, dan wel in handen van de woningbouwvereniging” is vervallen;
- bijlagenboek: bijlage 6 (Eindrapport verkennend bodemonderzoek Laustraat [...]) en bijlage 11 (Exploitatieopzet locatie Merietestraat/Laustraat) zijn vervallen;
- als gevolg van de hiervoor beschreven wijzigingen zijn enkele figuren en bijlagen hernoemd.

Regels

- p. 8: toegevoegd is het begrip “Wabo: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan”;
- p. 13, lid 3.4.1, aanhef: “artikel 7.10 Wro” is vervangen door “artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo”;
- p. 15, lid 4.4.1, aanhef: “artikel 7.10 Wro” is vervangen door “artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo”;
- p. 42, lid 16.4.1, aanhef: “artikel 7.10 Wro” is vervangen door “artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo”;
- p. 48, lid 17.4.1, aanhef: “artikel 7.10 Wro” is vervangen door “artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo”;
- p. 53, lid 18.4.1, aanhef: “artikel 7.10 Wro” is vervangen door “artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo”;
- p. 61, lid 22.1.1, aanhef: “artikel 7.10 Wro” is vervangen door “artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo”;
- p. 65: “artikel 7.10 Wro” is vervangen door “artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo”.

Kaart

- beoogde woningbouwlocatie aan de 's-Heerenhoeksedijk (gronden ten noorden van huisnummer 1): de maximale goothoogte is gewijzigd van 4 meter naar 3,5 meter;
- locatie Merietestraat 1-21/Laustraat 5-13:
 - de bestemmingsgrens tussen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’ is afgestemd op de feitelijke situatie;
 - de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ is gewijzigd naar ‘gestapeld’;
 - de figuur ‘geveelijn’ is zodanig aangepast dat deze samenvalt met de grens van het bouwvlak aan de zijde van de Merietestraat en Laustraat;
 - er is een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter;
 - de maximale bouwhoogte is gewijzigd van 7 meter naar 10 meter.

