

## Ontwerpbestemmingsplan “Kern Heinkenszand 2014”

**ROTHUIZEN**

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele  
bij besluit van

, voorzitter

, griffier



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

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

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

<b>gemeente</b>	Borsele
<b>titel</b>	Bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014"
<b>projectnummer</b>	BS4448
<b>IMRO-nummer</b>	NL.IMRO.0654.BPHZ2014-0002
<b>datum</b>	1 juli 2014
<b>Voorontwerp</b>	25 februari 2014
<b>Ontwerp</b>	1 juli 2014
<b>Vastgesteld</b>	





**TOELICHTING**



## **TOELICHTING**

behorende bij het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand 2014” in de gemeente Borsele

### **INHOUD**

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Opzet	7
2	TOETSING BELEIDSKADERS	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	12
2.4	Toetsing beleidskaders	24
2.5	Conclusies	26
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	29
3.1	Historie	29
3.2	Cultuurhistorie	31
3.3	Functionele opbouw van het gebied	37
3.4	Ruimtelijke opbouw van het gebied	39
3.5	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen	43
4.	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	47
4.1	Deelgebieden	47
4.1.1	Dorpscentrum	47
4.1.2	dorpslinten	49
4.1.3	Nieuwe dorpslinten	50
4.1.4	Planmatige dorpsuitbreidingen	51
4.1.5	Bedrijvenlocatie	52
4.2	Streefbeelden	53
4.2.1	Streefbeeld Dorpscentrum	53
4.2.2	Streefbeeld dorpslinten	54
4.2.3	Streefbeeld planmatige uitbreiding	55
4.2.4	Streefbeeld bedrijvenlocaties	55
4.3	Beeldkwaliteit	56
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	57
5.1	Bodem	57
5.2	Archeologie	58
5.3	Water	61
5.4	Flora en fauna	66
5.5	Milieuhinder	67
5.6	Geluidhinder	69
5.7	Luchtkwaliteit	70
5.8	Externe veiligheid	72

5.9	Overige belemmeringen	75
5.9.1	Kabels en leidingen	75
5.9.2	Bufferzone	75
6	JURIDISCHE VORMGEVING	77
6.1	Planvorm	77
6.2	Toelichting op de bestemmingen	77
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	85
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	87
8.1	Inspraak	87
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	87

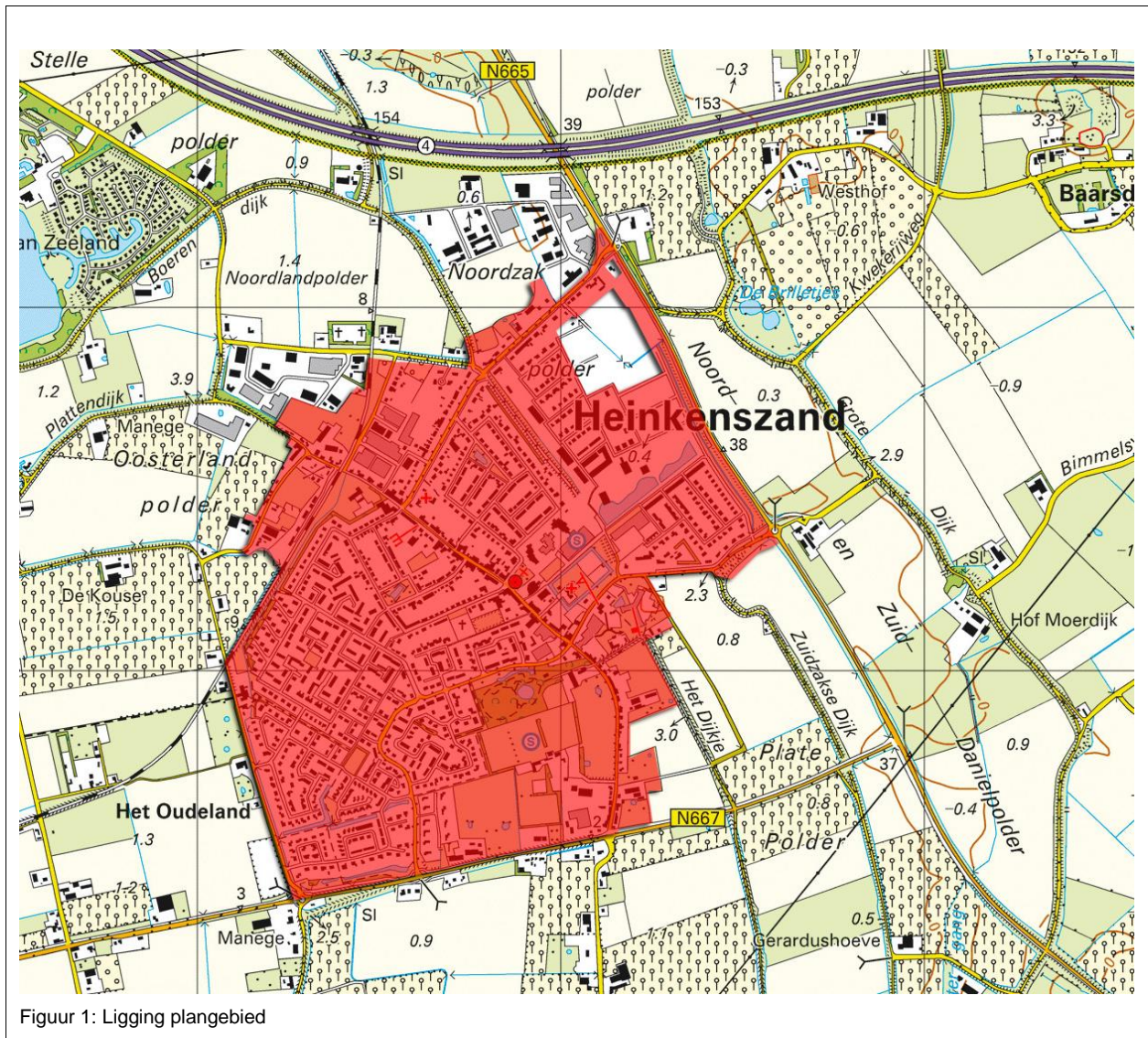
#### BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Vooroverlegrapport

#### BIJLAGENBOEK:

1. Figuren toelichtend op de regels;
2. Bodemonderzoek;
3. Archeologisch onderzoek;
4. Flora- en fauna onderzoek;
5. Akoestisch onderzoek.





# 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 actuele bestemmingsplannen te kunnen blijven beschikken.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Heinkenszand. 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, aangepaste wettelijke regelingen 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 de integrale herziening van dit komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd. Het voorliggende plan "Kern Heinkenszand 2014" biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van Heinkenszand te behouden.

## 1.2 Vigerende bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Heinkenszand, Gedeelte "Bedrijventerrein Suikerheul"	11-01-1983	13-12-1983
Heinkenszand, Gedeelte "Watervliet I"	03-06-1986	16-09-1986
Heinkenszand, Gedeelte "Watervliet II, deel A"	05-08-1986	27-01-1987
Heinkenszand, Gedeelte "Watervliet II, deel C"	04-07-1989	24-10-1989
Heinkenszand, Watervliet II, "Deel B"	02-07-1991	08-10-1991
Heinkenszand, Gedeelte "Watervliet 2, deel D"	06-03-1993	15-06-1993



1e Herziening Bestemmingsplan Heinkenszand, Gedeelte "Watervliet 2, Deel D" (De Boomgaard)	06-02-1997	27-03-1997
"Kern Heinkenszand 1998"	05-11-1998	09-02-1999
"Heinkenszand, Gedeelte Over De Dijk, Fase I"	12-09-2000	10-10-2000
"Heinkenszand, gedeelte Over De Dijk, Fase II"	15-05-2003	18-11-2003
Woningbouw "Heinkenszand, Gedeelte Over De Dijk, Fase II"	26-09-2006	14-11-2006
Verkeers- en verblijfsdoeleinden "Heinkenszand, gedeelte Over De Dijk, Fase II"	21-11-2006	-
Borsels Buiten	26-06-2007	05-02-2008 ged.
1e Herziening uitwerkingsplan woningbouw "Heinkenszand, Gedeelte Over De Dijk, Fase II"	06-09-2012	-
"Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013"	07-03-2013	-
Bedrijventerrein Noordzak 2013	07-03-2013	-

Enkele bestemmingsplannen zijn niet meegenomen in de actualisatieslag van de kern Heinkenszand. Deze plannen zijn bijvoorbeeld ten behoeve van een specifieke functie opgesteld, zoals een bedrijventerrein of een recreatiepark ("Bedrijventerrein Noordzak 2013" (gedeelte bedrijventerrein), Heinkenszand, Gedeelte "Bedrijventerrein Noorlandseweg 2013", "Recreatiepark Stelleplas 2010"). Of het betreffen recentelijk opgestelde ontwikkelingsplannen ("Heinkenszand, Gedeelte Over De Dijk, Fase III" en "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2013").

Daarnaast is een specifiek perceel niet in het plangebied meegenomen, dit betreft Guldenroedestraat 12. Voor dit perceel wordt parallel aan dit bestemmingsplan een afzonderlijke planprocedure doorlopen.

### 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 Heinkenszand 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. In hoofdstuk 9 is de gewijzigde vaststelling opgenomen.



Figuur 3: Luchtfoto kern Heinkenszand

## 2 TOETSING BELEIDSKADERS

Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor Heinkenszand 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 het voor het plangebied relevante beleidskader.

### 2.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving;

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

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

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

worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

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

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

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

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

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;

- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

## 2.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

#### *Wonen*

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de “ladder” voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

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

#### *Voorzieningen*

De provinciale doelstelling is een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers. De provincie geeft aan dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de lokale voorzieningen.

### Verordening ruimte provincie Zeeland

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

Bij toetsing van de relevante aspecten in hoofdstuk 5 wordt rekening gehouden met de verordening zoals deze is weergegeven.

### 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.

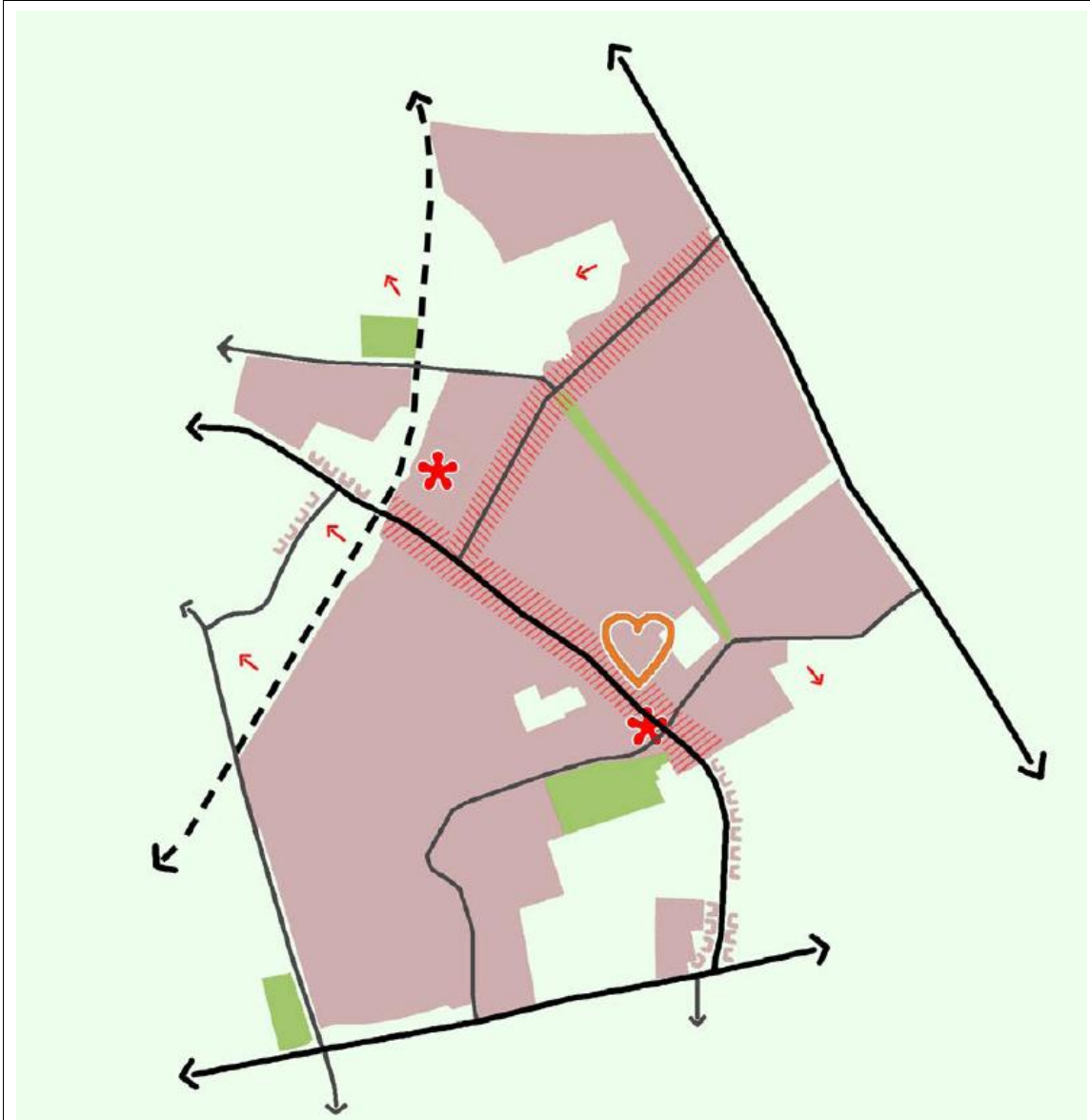
Heinkenszand kan worden aangemerkt als een gegroeide woonkern met (suburbane) woningbouwuitbreidingen.

Bij een gegroeide woonkern is de oorspronkelijke dorpskern in meer of mindere mate als zodanig herkenbaar, en doet dienst als ruimtelijk en/ of functioneel dorpscentrum. De in de kern aanwezige woonmilieus kennen onderlinge verschillen, waarbij met name de na WO II gerealiseerde planmatige uitbreidingen qua structuur en bebouwing sterk contrasteren met de meer oorspronkelijke bebouwing. De meer recente uitbreidingen manifesteren zich hierbij veelal los van de oorspronkelijke dorpsstructuur.

De (historische) dorpskern is geïsoleerd van haar landschappelijke omgeving door de naoorlogse uitbreidingswijken en bedrijventerreinen. De identiteit van het dorp wordt in sterke mate bepaald door haar eigen kenmerken, en minder door het omringende landschap. De sociale structuur van het dorp is mede bepaald door vestiging van inwoners van "buiten".

De kern Heinkenszand maakt onderdeel uit van de ontwikkelingszone Goes. Binnen de ontwikkelingszone kunnen, naast de woningen die nodig zijn om aan de eigen woningbouwbehoefte te voldoen, woningen en woonmilieus voor mensen van buiten de regio worden gebouwd. (Woningbouw)ontwikkelingen dienen te leiden tot een grotere ruimtelijk functionele samenhang binnen de ontwikkelingszone Goes, zodat deze aan kwaliteit wint, en een sterke eigen identiteit ten opzichte van andere zones (vb. kernen in balansgebieden). Door het ontwikkelen van aantrekkelijke overgangsmilieus (op de randen) kan de Bevelandse verscheidenheid zo optimaal mogelijk beleefbaar worden gemaakt. De centrale positie van de stad Goes binnen de regio wordt overigens behouden en zal worden versterkt, zodat Goes dé stedelijke drager van de Bevelanden

blijft. In de stedelijke ontwikkelingszone Goes kan een relatief groot aantal bijzondere woonmilieus worden ontwikkeld. Woonmilieus zoals 't gewilde landschappelijk wonen bij Heinkenszand en het wonen in het groene dorpsvillamilieu bij Heinkenszand worden genoemd.



Figuur 4: strategiekaart (structuurvisie Borsele 2009-2014)

#### 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 Heinkenszand 2014” is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- Het versterken van het dorpshart en de aanloopstraten is een prioriteit waarbij het behouden en/of verbreden van het voorzieningenniveau een aandachtspunt is, met behoud van de dorpse schaal.
- Naast inbreiden en herstructureren zijn er verschillende mogelijkheden voor planmatige uitbreiding, waaronder de herstructureringslocaties Molcon (gezien de recente investeringen door het bedrijf op deze locatie is herontwikkeling van deze locatie gedurende de planperiode niet te verwachten.) en de voormalige locatie Emté (gedurende de planperiode worden hier zorgwoningen gerealiseerd). Een eventueel toekomstige planmatige uitbreiding aan de zuidoost- en noordzijde van de kern wordt niet in dit bestemmingsplan opgenomen.
- Door de afronding van Noordzak 3e fase zijn er in Heinkenszand geen bedrijfsterreinontwikkelingen meer voorzien.
- Aandachtspunt is het onderzoeken van nieuwe functies voor het voormalige tracé van de Sloelijn. Momenteel is het tracé ingericht als wandel- en fietsroute.

Tot slot stelt de structuurvisie dat de leefbaarheid van een dorp wordt bepaald door verschillende factoren. Hieronder vallen de woonomgeving, de kwaliteit van woningen, het ervaren van overlast, sociale activiteiten, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Daarbij wordt bedrijvigheid in de dorpen wenselijk geacht vanwege de levendigheid die dit met zich meebrengt. Economische activiteiten met een beperkte invloedssfeer (zogenaamde categorie 1 en 2 bedrijven) zijn toegelaten.

### Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Het doel van een GVVP is om beleidsmatige sturing te geven aan het realiseren van de belangrijkste doelen van verkeers- en vervoersbeleid:

- bereikbaarheid van de verschillende woonkernen en hun bedrijven en voorzieningen en verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers, met name de kwetsbaarste (voetgangers en fietsers);
- leefbaarheid voor de inwoners in de kernen en in het buitengebied; aansluiten bij de Duurzaamheidsvisie 2009-2029, de Landschapsbewuste verkeersvisie en het gemeentelijk Geluidsplan.

De functie van een GVVP is niet om elk knelpunt te analyseren en op te lossen, maar om beleidrichtingen te formuleren waarmee de belangrijkste knelpunten in de toekomst opgelost kunnen worden en beleidskaders te formuleren voor de wijze waarop voortaan op een gestructureerde wijze met verschillende typen knelpunten omgegaan kan worden.

Binnen de bebouwde kom van Heinkenszand is aan de volgende wegen de functie van (toekomstige) gebiedsontsluitingsweg (50 km/u) toegekend:

- het eerste deel van Clara's Pad;
- de Noordlandseweg;
- het begin van de Eendvogelstraat;
- het begin van Stenevate.

De volgende 50 km/u wegen kunnen qua functie afgewaardeerd worden naar erftoegangsweg (30 km/u):

- deel Clara's Pad tussen Noordlandseweg en Dorpsstraat;
- Schouwersweg en andere straten op bedrijventerrein;
- Slaakweg;
- stukje Stationsweg.

### *Winkelstraten*

In 2012 zijn in de Dorpsstraat van Heinkenszand diverse knelpunten geïnterviewd op het gebied van de toegankelijkheid van winkelvoorzieningen en overige voorzieningen voor voetgangers. Een structurele oplossing voor deze knelpunten - waardoor de voetgangers voldoende ruimte krijgen - vergt de herinrichting van delen van de Dorpsstraat.

### Groenstructuurplan Heinkenszand

De hoofdgroenstructuur van Heinkenszand bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren van de eerste orde, grote groen-eenheden en doorgaande beplantingsstructuren van de tweede orde. Een beplantingsstructuur van de eerste orde betreft de doorgaande boombeplantingen die belangrijk zijn voor de kern als geheel, hier zijn vaak bomen van eerste grootte aan te treffen. Een beplantingsstructuur van de tweede orde is van belang op het niveau van de wijk of buurt. Hier zijn bomen aan te treffen van de tweede en derde grootte. De basislijnen van Heinkenszand bestaan waar mogelijk uit doorgaande beplanting langs de hoofdwegen in de bebouwde kom. Vanwege de huidige belangrijke verkeersfunctie die deze wegen hebben, de historische waarde en de "verankering" van het dorp in het omliggende landschap; dienen de basislijnen waar mogelijk te worden voorzien van een doorgaande beplanting met bomen. Waar minder ruim-

te is voor een beplanting met bomen zal een ander beplantingsschema moeten worden ontwikkeld.

Grote groeneenheden van Heinkenszand zijn groenelementen die betekenis hebben voor het gehele dorp:

- Terreinen rond openbare gebouwen in het centrum;
- Grotere groengebieden in de woonbuurten en langs de openbare weg (waaronder de natuur- en landschapszone;
- Begraafplaatsen;
- Beplanting rond de sportvelden;
- Langzaamverkeersroute;
- Omgeving: dijk- en bermbeplantingen;
- Groen rondom het voormalige tracé van de Sloelijn.

Het is van belang dat deze structuren en elementen als eenheid herkenbaar zijn.

In Heinkenszand kan in de groenzonering een onderverdeling worden gemaakt. Het centrumgebied wordt gevormd door de historische Dorpsstraat, de begraafplaatsen aan de Noordlandseweg en de Kerklaan. 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 Heinkenszand de grotere groengebieden die door hun omvang kansrijk zijn voor een meer op natuurwaarde gericht groenbeheer. In Heinkenszand is dit het complex van het Cittersbos met daaraan grenzend de beplantingen rond de sportvelden, het terrein achter het gemeentehuis aansluitend aan het scoutingterrein langs 't Dijkje en de Oude Kamerse Dijk, de Kraaijendijke en de wegbermen in het buitengebied. Het groenbeheer in deze zone is gericht op een natuurvriendelijk beheer.

De overige delen van Heinkenszand 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.

#### Groeien in Kwaliteit; Woonvisie 2010-2015

De Woonvisie Borsele 2010 - 2015 schetst een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Borsele tot 2015. Enerzijds is er aandacht voor de woningbehoefte. Anderzijds voor de wenselijkheid van behoud 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 pijlers 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 onder andere gebaseerd op de dorpsprofielen uit de Borselse structuurvisie. In onderstaande tekst wordt ingegaan op Heinkenszand.

#### *Woningontwikkeling in Heinkenszand*

Het versterken van het dorpshart en de aanloopstraten is een prioriteit, waarbij het behouden en/of verbreden van het voorzieningenniveau een aandachtspunt is. Dit met behoud van de dorps schaal. Naast inbreiden en herstructureren zijn er verschillende mogelijkheden voor planmatige uitbreiding. De beoogde woningbouwlocaties zijn in de woningbouwmonitor opgenomen.

#### Woningbouwmonitor 2010 - 2020 (versie 1 januari 2014)

In het woningbouwprogramma 2010 - 2020 zijn diverse woningbouwprojecten in Heinkenszand opgenomen. In onderstaand overzicht zijn deze projecten weergegeven.

<b>Ontwikkellocaties</b>	<b>Restcapaciteit</b>	<b>Projecttype</b>
Over de Dijk, fase 2, uitwerking	4	Inbreiding
Over de Dijk, fase 3	42	Inbreiding
Voormalige Emté-locatie	33	Inbreiding
Mr. Dr. Meslaan	16	Herstructurering
Noordzak III	7	Uitbreiding
Stenevate	4	Inbreiding
Noordlandseweg	2	Inbreiding

#### Levensloopbestendige woningen

Uitgangspunt voor het creëren van levensloopbestendige woningen wordt gevormd door het 'Actieplan Wonen, zorg en welzijn' en de regionale 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020'. Beide maken integraal onderdeel uit van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Zowel het actieplan als de agenda is in samenwerking met verschillende partijen tot stand gekomen.

#### Agenda Wonen in De Bevelanden 2020

Op basis van een woningmarktverkenning is in de Agenda opgenomen dat in de komende tijd nog behoefte is aan woningen in een centrumdorps woonmilieu, waaronder dus Heinkenszand. Hierbij moet worden ingespeeld op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling/demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening en lichte inwonersdaling). Daarbij moet het gaan om kwaliteit die op lange termijn wat toevoegt aan de bestaande woningvoorraad: een goed product, op de juiste plek en met de juiste productmarktcombinatie.



### Actieplan Wonen Zorg en Welzijn 2012 - 2015

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

### Beeldkwaliteitsnota Borsele

Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is sinds januari 2013 verwoord in de "Beeldkwaliteitsnota Borsele". De beeldkwaliteitsnota Borsele, die het gemeentelijke beeldkwaliteitsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke (gebouwde) omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen, tezamen met de inrichting van de tuinen, erven en de (semi-)openbare ruimte, de dagelijkse leefomgeving van iedereen die in Borsele woont en/of werkt. De beeldkwaliteitsnota beoogt primair iedereen, die in de gemeente Borsele een bouwplan heeft, vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de dorpsbouwmeester/monumentencommissie over zijn/haar plan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden in deze nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het bevoegd gezag, zijnde het college van burgemeester en wethouders te verstrekken omgevingsvergunning, wordt daardoor beter voorspelbaar. Een bijkomend doel van de beeldkwaliteitsnota is, zonder daarbij de illusie te hebben alle weerstand tegen overheidsinterventie bij bouwinitiatieven weg te nemen, te enthousiasmeren en daarmee draagvlak te creëren voor de beeldkwaliteitszorg. Het functioneren van het beeldkwaliteitsbeleid zal iedere vier jaar door de gemeenteraad worden geëvalueerd en waar nodig worden aangevuld en bijgesteld. Het belangrijkste doel van het beeldkwaliteitsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor beeldkwaliteit, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

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

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

Bij de beeldkwaliteitsbeoordeling wordt de bestaande context als uitgangspunt genomen. Om daar zo goed mogelijk op in te kunnen spelen, zijn gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Op basis van een historische, landschaps-, ruimtelijk-functionele en architectonische analyse is het Borselse grondgebied ingedeeld in een aantal gebiedstypen (deelgebieden). Voor ieder deelgebied is aangegeven welk beeldkwaliteitsniveau voor het betreffende gebied van toepassing is. Het beeldkwaliteitsniveau heeft betrekking op de gedetailleerdheid van beeldkwaliteittoetsing. Hoe waardevoller het bebouwingsbeeld in een gebied is, hoe gedetailleerder de beeldkwaliteitscriteria zijn om de beeldkwaliteit te behouden. De gebiedgerichte criteria zijn voor de be-

bouwing in het gehele deelgebied van toepassing. Er zijn echter gebouwen/bouwwerken, die qua verschijningsvorm afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld van het deelgebied en/of een monumentale waarde hebben, waardoor de gebiedgerichte criteria niet passend of niet afdoende zijn. Voor onder meer deze gebouwen/bouwwerken zijn themagerichte criteria opgesteld.

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

De historische dorpskern (gedeelte Dorpsstraat (noordelijk deel)) en de historische dorpslinten (Clara's pad, Stationsweg, gedeelte Plattendijk, Slaakweg, gedeelte Eigen Erf, gedeelte Boerendijk, gedeelte Dorpsstraat (zuidelijk deel), 't Dijkje, gedeelte Stenevate) zijn aangewezen als een bijzonder beeldkwaliteitsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen de historische dorpslinten worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

De nieuwe dorpslinten (Kerklaan, Westerstraat en Julianastraat) en de planmatige dorpsuitbreidingen (Simonswei e.o., Barbestein, Watervliet en Over de Dijk) zijn aangewezen als een regulier beeldkwaliteitsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. In figuur 5 zijn de beeldkwaliteitsniveaus 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. De dorpen Heinkenszand en 's-Gravenpolder worden in deze visie aangeduid als bovenlokaal verzorgend centrum voor de gemeente Borsele. Ze worden gepositioneerd als centra met combinatie van recreatief winkelaanbod en boodschappenaanbod. Concentratie van aanbod in een compact, aantrekkelijk centrum is een belangrijke voorwaarde voor voldoende toekomstperspectief op dit niveau. Ook moet worden voorzien in randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, een aangenaam winkelklimaat en voldoende parkeergelegenheid. Een bovenlokaal centrum beschikt over een gemengd, maar minder breed en diep aanbod dan stedelijke centra. Het accent ligt op voeding- en genotmiddelen, frequent benodigde producten en gericht non-food.

De gemeente Borsele streeft naar een aanbod dat bestaat uit individueel goed functionerende winkelgebieden die samen een compleet, gevarieerd en eigentijds aanbod

bieden op aanvaardbare afstand van de woongebieden. Nieuwe ontwikkelingen dienen primair binnen de daarvoor aangewezen gebieden plaats te vinden zoals de centrumbestemmingen in Heinkenszand en 's-Gravenpolder. Concentratie van aanbieders leidt namelijk tot meerwaarde voor de betreffende bedrijven. Een ander belangrijk speerpunt dat meerwaarde levert is uiteraard de omgeving en de aantrekkelijkheid van het centrum op zich. Clustering resulteert in meer bezoekers door combinatiebezoek en een bredere bekendheid van de winkels en/of andere voorzieningen en daarmee ook in draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Het is wenselijk om in de kernen die geen winkelconcentraties hebben, in de bestemmingsplannen een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen die een detailhandelslocatie op eenvoudige wijze mogelijk maken. Mocht een initiatiefnemer in een dergelijke kern niet in het bezit zijn van een locatie met de bestemming detailhandel dan kan er planologisch op eenvoudige wijze medewerking verleend worden aan het initiatief mits dit niet te veel ruimtelijke bezwaren oplevert. Momenteel wordt dit in de actualisering van de bestemmingsplannen al gedaan. Voor de leefbaarheid van kleine kernen is instandhouding van de detailhandelsfunctie belangrijk. Combinaties met andere functies binnen één exploitatie/bedrijf kunnen hieraan bijdragen. Wanneer dit niet mogelijk is kan het een mogelijkheid zijn de detailhandelsfunctie in enkele kernen op te geven ten gunste van een volwaardige winkelconcentratie in een centraal gelegen kern.

#### *Ambitie*

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

#### *Aanbevelingen*

- Doelstelling voor deze dorpen is het behouden en versterken van het winkelaanbod en andere voorzieningen. Beleid zal er op gericht moeten zijn om ruimtelijk voldoende gelegenheid te bieden voor nieuwvestiging en schaalvergroting/uitbreiding van bestaande voorzieningen door middel van de vrijstellingsmogelijkheden in de bestemmingsplannen te vereenvoudigen.
- De centrumgebieden van Heinkenszand en 's-Gravenpolder verschuiven momenteel. Clustering rondom de hoofdvoorziening supermarkt wordt zichtbaar. In de ruimtelijke plannen of inrichting zal hier rekening mee gehouden moeten worden.
- Voldoende parkeervoorzieningen in de dorpen is een belangrijke voorwaarde voor de detailhandel. Voor de dorpen Heinkenszand en 's-Gravenpolder is het van belang om ook voor de toekomst voldoende parkeergelegenheid te waarborgen.
- De huidige verkeerssituatie in beide dorpen wordt door het winkelend publiek en winkeliers niet als prettig ervaren. Het landbouwverkeer door het centrum van 's-Gravenpolder en de huidige verkeerssituatie in de dorpsstraat te Heinkenszand worden hier als oorzaak voor genoemd. Het verbeteren van deze situaties is een randvoorwaarde voor de aantrekkelijkheid van de centra.
- (Ver)plaatsing van ABC- detailhandel (auto, boten, caravans, doe het zelf-winkels) naar bedrijventerreinen is wenselijk gezien de aard van de activiteiten, de verkeersaantrekkende werking en de belasting op de dorpskern.

### 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:

- sitesharing: 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

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. Bestaande beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis krijgen in dit bestemmingsplan een specifieke aanduiding.

### Prostitutiebeleid

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

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

De “Nota prostitutiebeleid” gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het maximumaantal van één bordeel in de gemeente. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan. Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (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 behoeft middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

Binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan komen twaalf monumenten voor. De rijksmonumenten zijn gelegen aan de Stationsweg 5, 13Y, Stenevate 9, Dorpsstraat 71, 100, 141, 183, Kerkdreef 4, Vijverstraat 6A. Er bevinden zich binnen het gebied drie gemeentelijke monumenten. Ook zijn diverse panden (14) aangewezen tot beeldbepalend gebouw.

#### Beleidsnotitie Monumenten en Dorpsvernieuwing

Deze nota “Monumenten en Dorpsvernieuwing Borsele” is het resultaat van een inhaalslag. De gemeenteraad heeft op 9 juni 2005 aangegeven om monumenten en dorpsvernieuwing samen te voegen tot één gemeentelijk monumenten- en dorpsvernieuwingsbeleid. De gemeente streeft er met deze integrale aanpak naar de leefbaarheid en het culturele erfgoed daar waar nodig te behouden en te versterken. Zowel het monumentenbeleid als dorpsvernieuwingsbeleid vormen onderdelen van de toekomstvisie “Borsele woont!” en zijn verder uitgediept in deze nota. Beschermd dorpsgezichten en monumenten verduidelijken bij uitstek de geschiedenis van het plaatsgebonden karakter en zij maken de, in de tijd gegroeide, plaatselijke cultuur zichtbaar. Bij dorpsvernieuwing biedt de gemeente ondersteuning bij planontwikkelingen en uitvoering.

#### Borsele, contrasten in veiligheid

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

- In een vroeg stadium in een ontwerpproces op een structurele manier aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's die in het bouw- of inrichtingsplan besloten kunnen liggen, waarbij

- Een optimale afweging plaats vindt van veiligheidsaspecten tegen alle andere aspecten in het ruimtelijk ordeningsproces.

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

#### Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving

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

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

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

## **2.4 Toetsing beleidskaders**

### Woningbouw

#### *Demografische ontwikkelingen*

De komende decennia zal de provincie Zeeland te maken krijgen met verandering in de bevolkingssamenstelling. Denk daarbij aan demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en een terugloop van het inwoneraantal. Voldoende en kwalitatief goede woningen zijn nodig. Het uiteindelijke doel van het beleid is om de leefbaarheid van de Borselse dorpen zo aantrekkelijk en optimaal mogelijk te behouden en, waar nodig, te versterken. Op deze manier wordt gestreefd naar het bieden van een optimaal leefklimaat voor bestaande (en toekomstige) inwoners.

Tot 2025 geeft de prognose van de bevolking een lichte stijging weer. Daarna zal het aantal inwoners in de gemeente af gaan nemen. Dit gebeurt geleidelijk en niet gelijkmatig verdeeld over de dorpen (Bevolkingsprognose 2012, Provincie Zeeland). Momenteel heeft Heinkenszand 5.479 inwoners (31 december 2013). In 2025 zal dit naar verwachting ongeveer 5.670 zijn. In 2030 gaat in de prognose uit van 5.650 inwoners. De bevolkingsprognose geeft aan dat de leeftijdscategorie boven de 60 jaar zal toenemen.

#### *Omgevingsplan Provincie Zeeland*

In het Omgevingsplan zet de provincie Zeeland in op bundeling en ruimtegebruik. Om dit te bevorderen, wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (verankerd in rijks-

beleid) gehanteerd. Dit houdt in dat bij elk ruimtelijk plan de afweging wordt gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of realisatie kan binnen bestaand bebouwd gebied – indien dat mogelijk is – de ontwikkellocatie multimodaal ontsloten is of wordt. Daarnaast mag woningbouw niet ten koste gaan van de Zeeuwse omgevingskwaliteit. Nieuwe woningbouw is in het buitengebied enkel toegestaan bij sanering. Daarbij dient er sprake te zijn van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Regio De Bevelanden*

De Bevelandse gemeenten (gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal) stemmen de woningbouw met elkaar af. De woningbouwmonitor 2010 - 2020 is daar sturend in. De Bevelanden vindt dat de kwaliteit van de woonomgeving mede bepalend voor de beleving en de leefbaarheid van onze inwoners. Hiervoor worden kleine dorpen niet op slot gezet. Wel wordt gestreefd naar concentratie van woningbouw in dragende- en groeikernen. Dit is nodig om draagvlak te houden voor voorzieningen, maar ook ter bescherming van het karakteristieke landelijke gebied. De Bevelanden wil de natuurlijke hiërarchie van steden en dorpen gezond en vitaal houden.

#### *Leegstand*

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

Voor de gemeente Borsele geldt een leegstand van 2,7 procent van de totale woningvoorraad. Het leegstandspercentage van Heinkenszand ligt daar onder, namelijk 1,5 procent (december 2013).

#### *Dorpsvernieuwing*

De doelstelling van dorpsvernieuwing is dat we de kwaliteit van de woningvoorraad in de gemeente Borsele (/De Bevelanden) zo goed mogelijk willen behouden en versterken. Dit door als gemeente stimulator en initiator te zijn van woningaanpassingen op het gebied van bouwtechnische staat, beeldkwaliteit, energetische woningkwaliteit en levensloopbestendigheid. Dit passend binnen de (financiële) spankracht van de gemeente. Binnen deze integrale aanpak verdienen ook monumenten, beeldbepalende panden en oude structuren extra aandacht.

#### *Planning woningbouw Heinkenszand*

Het dorp Heinkenszand heeft een woningvoorraad van 2.370 woningen (juli 2013). In de woningbouwprogrammering 2010 - 2020 van regio De Bevelanden zijn voor de gemeente Borsele diverse plannen in het dorp Heinkenszand opgenomen. De diverse mogelijke woningbouwlocaties in Heinkenszand zoals die zijn opgenomen in de woningbouwmonitor zijn enerzijds nog niet voldoende concreet om al in deze actualisatie meegenomen te worden. Anderzijds is juist voor een deel van de woningbouwlocaties kortgeleden een bestemmingsplan opgesteld. Het opnemen in het komplan is derhalve niet wenselijk. Indien een concreet woningbouwproject zich aandient zal hiervoor een

aparte planologische procedure worden gevolgd. Een uitzondering hierop is de ontwikkeling op de hoek Eigen Erf/Noordlandseweg. Deze wordt weliswaar niet direct mogelijk gemaakt, maar gelet op eerdere afspraken wordt ter plaatse wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan waarmee ruimte wordt geboden voor twee extra woningen.

#### Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor dorpen zoals Heinkenszand is er op gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van dorpen 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.

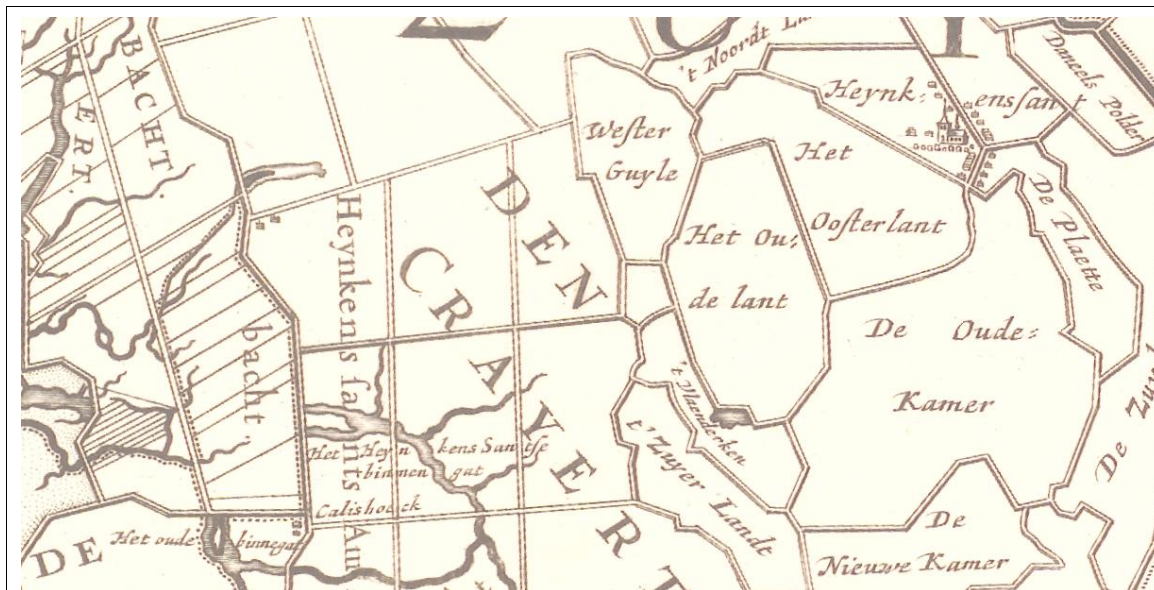
Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van Heinkenszand:

- Sektinrichtingen 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.

## **2.5 Conclusies**

Het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014" is een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast wordt via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt op de hoek Eigen Erf / Noordlandseweg. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van het voorliggende plan als kader gefungeerd.





1650



1910



1950

Figuur 6: 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 Heinkenszand, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

### 3.1 Historie

Heinkenszand ontstaat als in het 2e kwart van de 14e eeuw een zandplaat wordt ingepolderd, welke nu bekend is als Het Oudeland. Deze polder ligt als een eiland tussen Zuid-Beveland en Walcheren. Met de naam Heinkenszand wordt bedoeld, de zandplaat van een zekere Heinken (verkleinvorm van de voornaam Hein). Wie deze Hein(ken) was is niet bekend.

Vanaf het begin werd het eiland Heinkenszand bewoond. Toen er meer polders bijkwamen concentreerde de bewoning zich met name langs de scheidingsdijk tussen het Oosterland en de Oosterguite: de 's-Heerendijck (de huidige Dorpsstraat).

Kort na de inpoldering van Het Oudeland komen er twee polders bij: Het Oosterland en de Oosterguite. Aan het eind van de 14e eeuw bestaat Heinkenszand uit een clustertje van vijf polders. Nog steeds is Heinkenszand een eiland, hoewel de gebieden buiten de polders snel verzanden en bestaan uit slikken en schoren. Als ook de Plate Polder is ingepolderd, wordt er een verbinding gemaakt met de rest van Zuid-Beveland en is Heinkenszand niet langer een eiland. Deze verbinding ligt nu aan het eind van de Stenevate/ Kruisewegje. Deze dam zal kort na 1414 zijn gelegd.

In 1405 is er sprake van een kapel, waarschijnlijk op de plaats waar nu de Dorpskerk staat. Er is dan ook bebouwing ontstaan aan de binnendijk van de Oosterland- en Oosterguitepolder, de huidige Dorpsstraat. Heinkenszand groeit als er meer polders worden ingepolderd. Er komen nog twee verbindingdammen met Zuid-Beveland (van de Stelpolder naar 's Heer Arendskerke, en bij de Schouwersweel). De diverse welen die nu nog steeds bestaan zijn ontstaan bij dijkdoorbraken tijdens verschillende stormvloeden. Om deze doorbraken te herstellen werd er meestal een ringdijk rond het stroomgat gelegd. Voor 1600 bestaat Heinkenszand uit 18 polders, waarvan er drie gedeeld worden met een ander ambacht. Alleen aan de oostkant is nog water, totdat in 1612 de Nieuwe Kraaijert wordt ingepolderd.

Rond 1588 wordt slot Watervliet aangelegd (ter hoogte van de huidige Ganzestraat) door de familie Brouwer uit Goes, die zich later Van Watervliet gingen noemen. Reeds in de 15e eeuw bestaat een tweede slot in Heinkenszand. Van dit slot Barbestein (nu RK-kerk en begraafplaats), rest nu nog de veste. In 1462 wordt de kapel verheven tot kerk. De dorpskerk was oorspronkelijk aan Maria gewijd. Bij de Reformatie komt deze in handen van de protestanten. Vanuit Vlaanderen komen veel protestantse



Dorpsstraat Heinkenszand omstreeks 1747, met rechts de hekposten van de oprijlaan van Watervliet en links de hekposten van Barbestein.



Figuur 7: Dorpsstraat Heinkenszand (d.d. ca. 1910)

vluchtelingen, een deel blijft echter Rooms Katholiek. Tot de Bataafse republiek kunnen de Rooms katholieken moeilijk in het openbaar hun geloof uitoefenen. In 1805 kopen ze het vervallen slot Barbestein en later bouwen ze er een nieuwe kerk. In 1844 is de dorpskerk vanwege zijn bouwkundige staat vervangen.

In 1694 heeft Heinkenszand ongeveer 800 inwoners en staat er circa 162 huizen. De bebouwing concentreert zich vooral rond de Dorpsstraat en enkele zijstraten zoals het Stenen Slop (nu Stenevate) en het Aarden Slop (Het Dijkje). Pas in de 20e eeuw ontstaat er nieuwe bebouwing in zijstraten van de Dorpsstraat. Eind jaren zestig ontstaat de wijk Oosterguite en vanaf de jaren zeventig begint men met de bouw van de wijk Watervliet. In 1969 wordt in de Stellegelder een plas gegraven deels voor het zand wat gebruikt wordt bij de aanleg van de A58 en anderzijds kan er recreatie ontstaan met o.a. een zwembad, camping en bungalowpark. Op 1 januari 1970 wordt Heinkenszand een onderdeel van de gemeente Borsele.

### **3.2 Cultuurhistorie**

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

In de beleidsbrief staan drie pijlers centraal:

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

Hieronder wordt kort ingegaan op de eerste pijler.

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

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

Heinkenszand kan worden aangemerkt als een dijkdorp. Dijkdorpen zijn meestal min of meer spontaan ontstaan en vertonen een uiterst eenvoudige, lineaire plattegrond. De dorpen zijn doorgaans gebouwd langs de binnenkant van een zeedijk (soms een kanaal- of polderdijk). Na aandijking van een nieuwe polder was uitbreiding van het dorp mogelijk aan de buitenkant van de oude zeedijk, die niet langer een waterkerende

functie had. Een centrum ontbreekt vaak in een dijkdorp en een kerk kwam er alleen als het aantal inwoners groot genoeg was.

In het begin kon een zeer opeengedrongen nederzetting ontstaan, gezien de beperkte ruimte in de berm van de dijk. Daardoor moest soms ook de kerk onderaan de dijk gebouwd worden. Na aandijking van nieuwere polders, en nadat de oude dijk de waterkerende functie had verloren, was uitbreiding van het dorp soms mogelijk. De bebouwing kon zich dan gaan uitstrekken over beide dijkbermen, over meer dan één dijk, of in de nieuwe polder.

Heinkenszand ontwikkelde zich vanaf de 15<sup>e</sup> eeuw langs de later afgegraven dijk tussen twee polders

#### Historische (stede)bouwkunde

Verschillende in het dorp aanwezige panden kennen dan ook een karakteristieke/monumentale waarde. De meest kenmerkende bouwwerken in het dorp zijn de Rooms-Katholieke Sint-Blasiuskerk, de molen De vijf Gebroeders en buitenplaats Landlust. Deze markante gebouwen, en enkele andere, zijn in de onderstaande tekst nader toegelicht.

#### *Rooms-Katholieke Sint-Blasiuskerk/voormalig slot Barbestein*

Reeds in de 15e eeuw bestaat naast Watervliet een tweede slot in Heinkenszand. Tot 1809 werd het slot Barbestein herhaaldelijk bezet en werd het ingericht als kazerne. Van dit slot, Barbestein (nu RK-kerk en begraafplaats), rest nu nog de veste. In 1462 werd de kapel verheven tot kerk.

In 1856 werd de eerste steen gelegd voor de huidige kerk naast het oude slot Barbestein. Na een bouwtijd van tien jaar werd de kerk in oktober 1866 ingewijd. De kerk is gebouwd in een vroege variant van de neogotiek. Het slot Barbestein bleef in gebruik als pastorie, maar raakte zodanig in verval, dat begin deze eeuw besloten werd om het slot af te breken en een nieuwe pastorie te bouwen. In 1906 werd deze huidige pastorie in gebruik genomen. De kerk is gewijd aan de Heilige Blasius.

De R.K. St.-Blasiuskerk (Kerkdreef 6) is een pseudobasilikale kerk met driezijdig gesloten koor, zij-apsiden en sacristie (zuidzijde koor). Deze neogotische kerk verrees in 1864-'66 naar plannen van P.W. Schrauwen op het omgrachte terrein van kasteel Barbestein. Middenschip en zijbeuken zijn onder één zadeldak gebracht. Het ingangsportaal aan de westzijde wordt geflankeerd door achzijdige traptorens. Het interieur van deze in 1989-1991 gerestaureerde kerk is uitgevoerd met gestukadoorde houten kruisribgewelven en over het koor een stergewelf.

De toegang via de oprijlaan van het vroegere kasteel is voorzien van een toegangshek met hekpalen bekroond door schilddragende leeuwen uit circa 1650. Op het kerkhof bevindt zich een Lourdesgrot uit 1911.

#### *Molen De Vijf Gebroeders*

De Vijf Gebroeders is een korenmolen. Het is een ronde, uit baksteen opgetrokken stellingmolen uit 1851. Het gevlucht van de molen is 21,25 / 21,40 meter.

De molen is gebouwd ter vervanging van een eerdere molen op een andere plaats in het dorp, die na blikseminslag twee jaar eerder afbrandde. De molen bleef tot aan begin de jaren 60 van de 20e eeuw in bedrijf en raakte daarna in verval. Van 1968 tot 1970 werd de molen draaivaardig gerestaureerd. Hierna trad opnieuw verval in, totdat in 2005 de nieuwe eigenaar de molen liet rechtzetten en het metselwerk liet herstellen. Tijdens de restauratie brak de bovenas in tweeën, waarna een nieuw exemplaar moest worden gegoten. In 2007 was de restauratie voltooid. Sindsdien draait de molen regelmatig. De oude bovenas ligt naast de molen.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen is in de bestemmingsplanregels een regeling opgenomen om de windvang en de belevingswaarde van de molen te waarborgen. Daartoe dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen te worden gerelateerd aan de afstand van dit obstakel tot de molen. In een onderzoek ("De inrichting van de omgeving van molens", 1995), verricht door de werkgroep molenbiotoop van De Hollandsche Molen, worden normen beschreven op welke wijze met de molen rekening kan worden gehouden. Voor een vrije windvang (geen obstakels) is normaal gesproken een zone van tenminste 100 meter nodig. Deze zone is op de plankaart aangegeven. Bebouwing die binnen deze zone wordt opgericht, mag geen afbreuk doen aan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element. Voor de molen "De Vijf Gebroeders" is een specifieke regeling opgenomen. In deze bepaling is vastgelegd wat de gemeente en de gelijknamige stichting contractueel zijn overeengekomen.

#### *Landgoed Landlust*

Op de resten van een middeleeuws kasteel liet Gilles Cornelissen Brouwer, schout van Heinkenszand, omstreeks 1588 het landhuis Watervliet bouwen. Vanaf 1685 werden hieraan veranderingen en uitbreidingen uitgevoerd door Cornelis de Perponcher-Sedlnitsky, ambachtsheer van Wolphaartsdijk etc. en zijn nazaten. In 1793 werd het landhuis afgebroken en liet de familie Van Critters rond 1800 het nieuwe huis Bloemenheuvel bouwen. Dat huis werd in 1895 gesloopt. Het huidige huis Landlust werd vermoedelijk in 1793 als boerderij gebouwd. Rond 1856 volgde een uitbreiding en verbouw tot jachthuis. In 1957 werd de buitenplaats door jonkvrouw S. van Citters geschonken aan de Stichting Het Zeeuwse Landschap, die haar hoofdkantoor vestigde in het midden 19e eeuwse koetshuis in het park. In het park zijn nog restanten te zien van de oude landschappelijke tuinaanleg uit circa 1856 naar plannen van S.A. van Lunteren. Aan de straatzijde bevindt zich een toegangshek met vier natuurstenen hekpijlers uit 1793.

Op het adres Dorpsstraat 100 is de woning met oranjerie gelegen. Het erf is goed onderhouden en gescheiden van de weg door een fraai en authentiek toegangshek met het jaartal 1793, vastgemaakt aan betonnen toegangspalen. Aangenomen mag worden dat het woonhuis eveneens uit 1793 stamt. Het woonhuis is geheel wit gepleisterd, kent een vierkante plattegrond met schilddak en aan de wegzijde is een oorspronkelijk deel van twee bouwlagen voorzien van een pannen zadeldak aangebouwd. Links van het woonhuis staat een oranjerie met een zinken dak met wolfseind en wit gepleisterde gevels met vele gevelopeningen.

Aan de Dorpsstraat 102 is de boerderij bestaande uit een woonhuis en een schuur gelegen. Deze boerderij is gelegen op een erf met ongeschonden erfindeling, mooie authentieke kastanjabomen in de schapenweide en een nog deels aanwezige haagstructuur. In de schapenweide is een drinkput aanwezig, de landelijke uitstraling van deze boerderij is, ondanks de bebouwing rondom, behouden gebleven. Het woonhuis is door de bomen en de haag aan weerszijden van de oprijlaan nauwelijks waarneembaar maar stamt mogelijk uit de 18de eeuw. De schuur, eveneens uit de 18de eeuw, heeft een met riet gedekt dak met wolfeind. Alle gevels zijn van houten gepotdekselde delen met ter plaatse van de deeldeuren een verhoging zodat een hogere doorgang mogelijk is. De twee dwarse delen zijn in de langsgewel gesitueerd en bevatten witte belijning. Deze schuur is zeer authentiek en is nog in bedrijf.

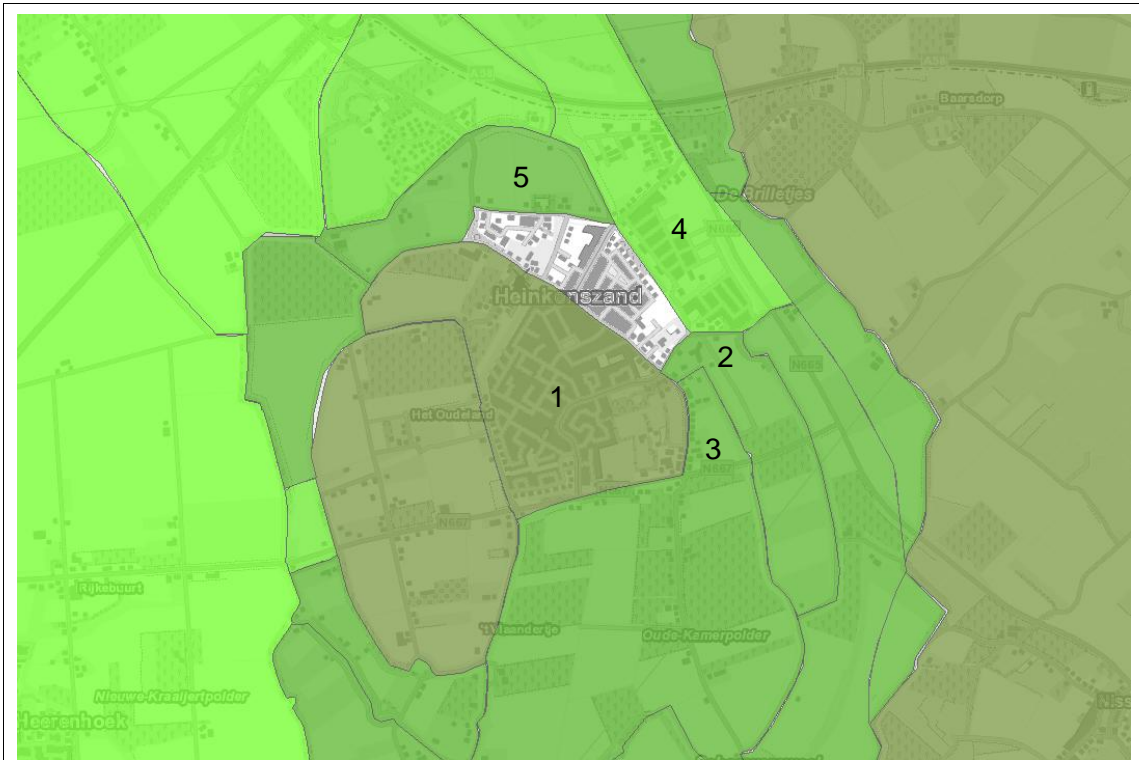
De bovenstaande gebouwen zijn alle aangemerkt als rijksmonument. Naast de bescherming van de rijksmonumenten wordt een actief beleid gevoerd voor het behoud van de beeldbepalende panden. Een beeldbepalend pand is een pand, dat niet als monument is beschermd, maar wel naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een kenmerkend onderdeel vormt van het dorpsgezicht. De monumenten en beeldbepalende gebouwen zijn aangewezen omwille van hun architectonische waarde, historische betekenis en/of harmonieuze samenhang met de omgeving (deel van een waardevol dorpsgezicht). Vaak is er sprake van een afwijkende verschijningsvorm (qua schaal en maat) waardoor ze een zekere beeldbepalende werking in het gebied hebben.

Rijksmonumenten in Heinkenszand zijn gelegen aan de Stationsweg 5, Stenevate 9, Dorpsstraat 71, 100, 141, 183, Kerkdreef 4, Vijverstraat 6A. De woningen/gebouwen aan de Barbesteinweg 19, Clara's pad 4, 6, Dorpsstraat 11, 25, 34, 42A, 48, 55, 99, 159, Stationsweg 15, Stenevate 15, 17, zijn beeldbepalend te noemen. Gemeentelijke monumenten zijn gelegen aan de Dorpsstraat 26, 167 en 't Dijkje 2.

In het dorp zijn geen grote ingrijpende veranderingen voorgestaan. De bestaande cultuurhistorische waarde blijft dan ook in tact.

#### Historische geografie

Heinkenszand is gelegen in de Zak van Zuid-Beveland. De Zak van Zuid-Beveland omvat grofweg de polders ten zuiden van de lijn 's Heerenhoek – 's Gravenpolder. Langs de Westerschelde liggen de oude kernpolders Borssele, Ellewoutsdijk, Baarland en Hoedekenskerke. Meer noordelijk bevindt zich de Poel; oorspronkelijk laaggelegen drassige graslanden – waar turf gewonnen werd – omzoomd door meidoornheggen. Nu voor een groot deel verkaveld tot akkerland en boomgaard. Ooit stroomde er de machtige en brede Zwake, deel van de scheepvaartweg tussen Ooster- en Westerschelde. Die verlandde en stap voor stap werden vanaf de Middeleeuwen veelal kleine op- en aanwassen ingedijkt. Zo ontstond het mozaïek van dijken.



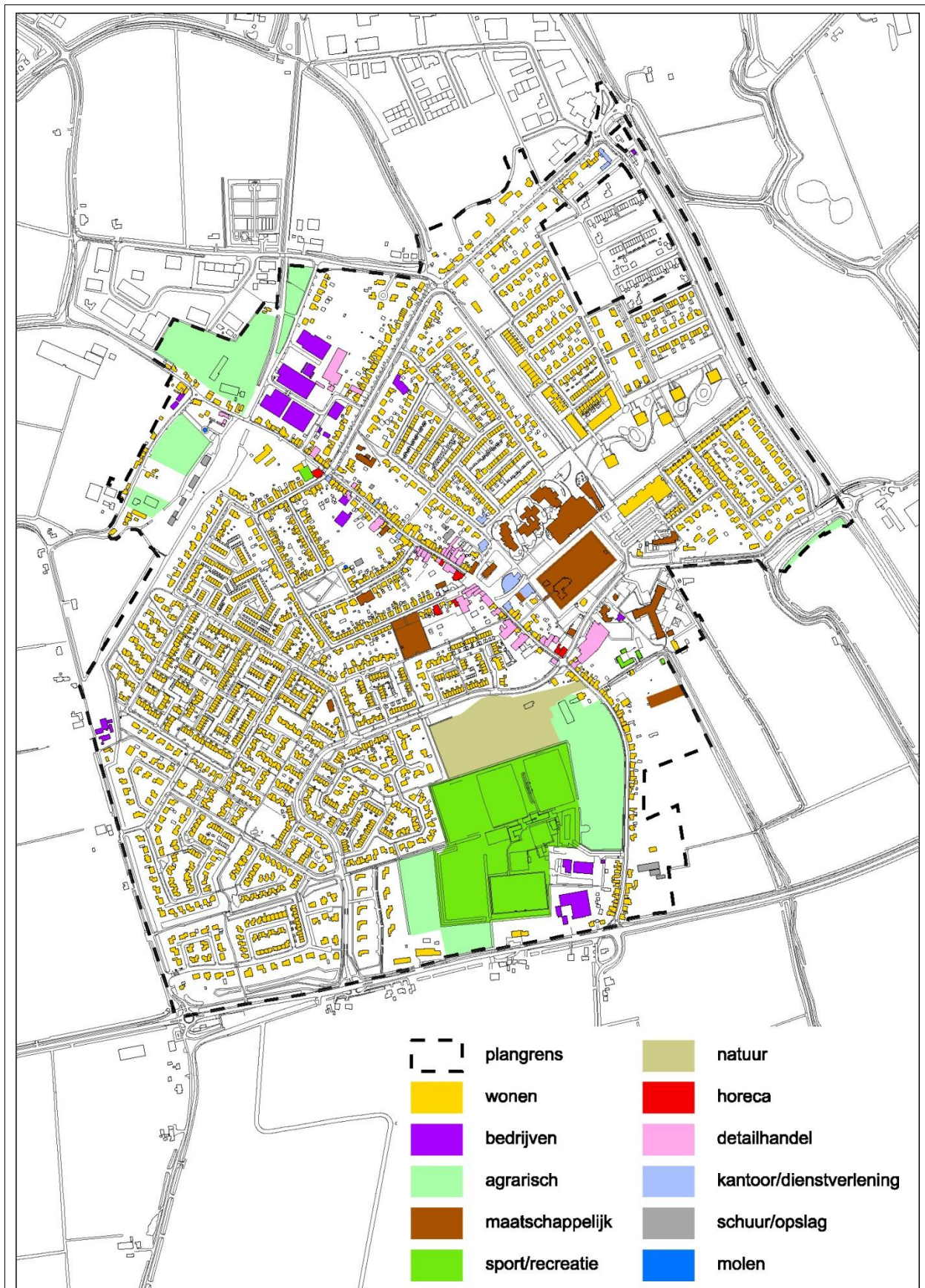
Figuur 8: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland: polders

Op basis van de cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is Heinkenszand gelegen in 5 polders, namelijk:

1. Oosterlandpolder;
2. Platepolder;
3. Oude-Kamerpolder;
4. Noordzakpolder;
5. Noordlandpolder.

#### *Algemeen*

Tussen Walcheren en het oude Zuid-Beveland (De Breede Watering Bewesten Yerseke) lag een ca. 10 km breed gebied van geulen, schorren, slikken en zandplaten. Tussen twee scheidingsgeulen lag een opwas, die als Ouwelandpolder rond 1289 werd bedijkt. Vervolgens werden rondom de Ouwelandpolder verschillende aanwassen bedijkt en ontstond het "Eiland van Heinkenszand". Rond 1400 werd de eerste vaste verbinding met Zuid-Beveland aangelegd, in de vorm van een afsluitdam in de Zuidelijke Schengetak tussen de Platepolder en de Noord- en Zuid-Danielpolder. Al snel werd aan beide zijden van de dam land ingepolderd (Zuidzakpolder met Schouwersweel en de Noordzakpolder) en werd het voormalige eiland Heinkenszand definitief aan Zuid-Beveland verbonden.



Figuur 9: Functies

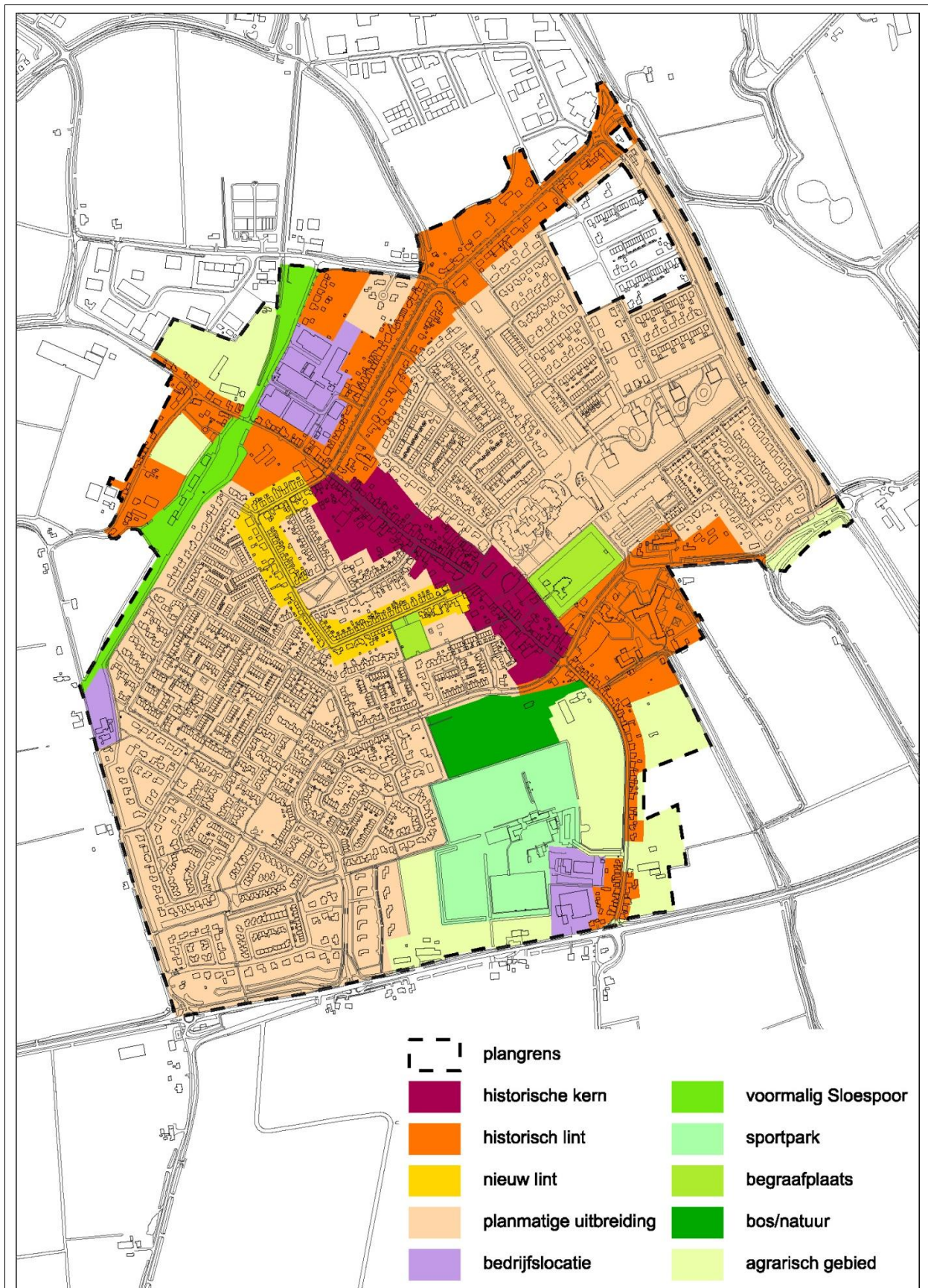
1. De Oosterlandpolder is ca. 115 ha groot. De westhoek van de polder is agrarisch met enkele boomgaarden, het overige, grootste deel van de polder is gevuld met bebouwing van Heinkenszand. De scheidingsdijk met de Oosterguitempolder is afgegraven (nu Dorpsstraat in Heinkenszand). De Oosterlandpolder was de eerste aanwas aan de Ouwelandpolder.
2. De Platepolder is ca. 47 ha groot. In de noordwesthoek bevindt zich een klein deel van de bebouwing van Heinkenszand, verder is het een open agrarische polder met een boomgaard. De Platepolder was een aanwas aan de oostzijde van het voormalige eiland, vanwaar later de afsluitdam naar Zuid-Beveland werd aangelegd.
3. De Oude-Kamerpolder is ca. 204 ha groot. Het is een open agrarische polder met boomgaarden en een klein deel van de bebouwing van Heinkenszand. De Oude-Kamerpolder werd tegen de zuidoostzijde van de Ouwelandpolder bedijkt. De zuidelijke dijk is waarschijnlijk een keer doorgebroken, hij vertoont hier een sterke inbuiging.
4. De Noordzakpolder is ca. 101 ha groot en wordt doorsneden door de A58. In de polder bevinden zich agrarische gronden, een enkele boomgaard en een klein deel van de bebouwing van Heinkenszand. De Noordzakpolder werd aan de noordzijde van de dam (in de Zuidelijke Schengetak tussen de Platepolder en de Noord- en Zuid-Danielpolder) ingepolderd
5. De Noordlandpolder is ca. 44 ha groot. Het is een open agrarische polder met de spoorlijn Goes-Borssele-Goes. De Noordlandpolder werd als aanwas aan de noordzijde van het voormalige eiland bedijkt.

Het onderhavige plan is met name een conserverend plan. Ingrijpende veranderingen zijn dan ook niet voorgestaan.

### **3.3 Functionele opbouw van het gebied**

Heinkenszand is met ca. 5.430 inwoners de grootste kern in de gemeente Borsele. Heinkenszand is een van de dragende kernen van de gemeente en naast 's-Gravenpolder een groeikern. Daarnaast is Heinkenszand het bestuurlijke centrum van de gemeente. Aan de Stenevate is het gemeentehuis, het politiebureau en de brandweerkazerne gelegen.

De ruimtelijke dynamiek in Heinkenszand is groot in vergelijking met die in andere Borselse dorpen. De Dorpsstraat kan worden getypeerd als een winkelstraat. Hier is sprake van een gemengd functioneel beeld (een afwisseling van wonen, detailhandel, horeca, bedrijvigheid). De Em-té supermarkt is aan de Stenevate gelegen. Aan de zuidzijde van het dorp, ten westen van de Dorpsstraat, bevindt zich het sportpark van het dorp. Tezamen met het landgoed Landlust en de verwevenheid met het landelijk gebied geeft dit het zuidelijk deel van de Dorpsstraat een groen aanzien. Achter het Van der Biltplein is een cluster van voorzieningen gelegen, waaronder de basisscholen, het ontmoetingscentrum annex sporthal De Stenge, de bibliotheek en voorzieningen voor jeugd en jongeren.



Figuur 10: Gebiedsindeling bebouwingsstructuur

In het dorp zijn twee begraafplaatsen aanwezig: één binnen de slotgracht, bij de Rooms Katholieke kerk en één aan de Kerklaan. Daarnaast ligt net buiten de bebouwde kom, aan de Noordlandseweg, een derde begraafplaats. Buiten het dorp bij camping Stelleplas is het zwembad gelegen. Bij Heinkenszand zijn verder diverse bedrijventerreinen gesitueerd. Ten noorden van de kern liggen de bedrijventerreinen Noordzak, het Zwake en Noordlandseweg. In figuur 9 zijn de functies van Heinkenszand aangegeven.

### **3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied**

#### *Historische kern*

Heinkenszand kan getypeerd worden als een dijkdorp. De eerste bebouwing van Heinkenszand (de historische kern) is ontstaan langs de 's-Heerendijck (de huidige Dorpsstraat) ingeklemd tussen Clara's Pad en Stenevate. Dit deel van het dorp kent een compact, besloten en stenig straatbeeld. Groen(voorzieningen) is in dit gedeelte van het dorp nauwelijks aanwezig. De bebouwing, waarin diverse voorzieningen zijn ondergebracht, staat bijna direct aan de Dorpsstraat. De Dorpsstraat kent aan beide zijden een mengeling van wonen en detailhandels- horeca- en dienstverlenende voorzieningen.

#### *Historische dorpslinten*

Aansluitend aan de historische kern van Heinkenszand zijn een aantal historische dorpslinten te onderscheiden. Het gaat om (delen van) Clara's pad, Stationsweg, Platendijk, Slaakweg, Eigen Erf, Boerendijk Dorpsstraat (tussen Stenevate en Heinkenszandseweg) 't Dijkje en Stenevate. Het bebouwingsbeeld in deze historische linten is over het algemeen opener (minder gesloten gevelwand) dan de historische kern.

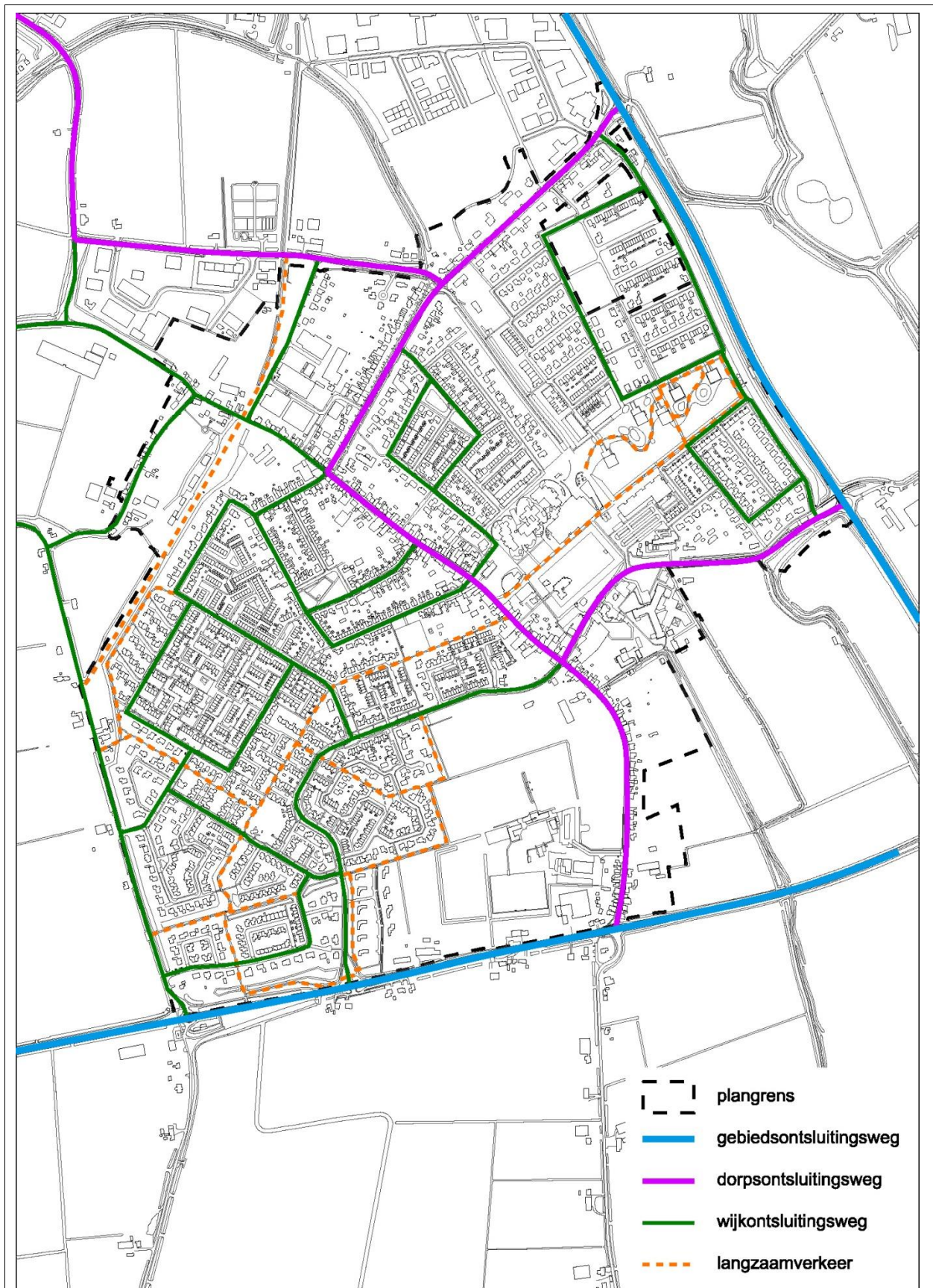
De dorpslinten zijn ook groener dan de kern, hetzij doordat het grootste deel van het lint onbebouwd is, hetzij door de aanwezigheid van diepe voortuinen (Clara's pad). De bebouwing aan de Dorpsstraat, de Stationsweg en de Slaakweg grenst grotendeels (vrijwel) direct aan de weg. Aan de andere historische linten zijn doorgaans meer of minder diepe voortuinen aanwezig.

#### *Nieuwe dorpslinten*

Een drietal straten is getypeerd als nieuwe dorpslinten. Het betreft hier de Kerklaan, Westerstraat en de Julianastraat. Deze linten zijn in de overgangperiode tussen organische groei van het dorp en de planmatige groei tot volle ontwikkeling gekomen. Het bebouwingsbeeld is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap en aaneengesloten woningen komen hier voor. Hierbij zijn steeds (kleine) voortuinen aanwezig, met uitzondering van enkele panden aan de Julianastraat en de Kerklaan.

#### *Planmatige uitbreiding*

Een relatief groot deel van Heinkenszand bestaat uit planmatige uitbreidingen. De omvang van deze uitbreidingen verschilt. De eerste uitbreidingen hebben direct aansluitend aan de historische kern plaatsgevonden. Ten westen en ten oosten van het noordelijk deel van de Dorpsstraat zijn in de periode na de Tweede Wereldoorlog het buurtje in de omgeving van Simonswei en de buurt Barbestein tot ontwikkeling gekomen (jaren '50 tot en met '70 vorige eeuw). In het buurtje Simonswei is een grote



Figuur 11: Verkeersstructuur

differentiatie in verschijningsvorm van de woningen aanwezig. Dit komt met name doordat de tijdspanne waarbinnen de bebouwing is gerealiseerd relatief groot is. Een opvallend bebouwingselement in deze buurt is de voormalige molen aan de Vijverstraat. De buurt Barbestein is daarentegen in een relatief korte tijdsperiode gerealiseerd en kent een heldere blokverkaveling.

Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw is aan de westzijde van Heinkenszand de wijk Watervliet tot ontwikkeling gekomen en hiermee is het dorp sterk gegroeid. Watervliet kent in overeenstemming met de toen geldende stedenbouwkundige opvattingen een kronkelig stratenpatroon. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben een aantal kleine woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is aan de noordzijde van het dorp Clara's hof tot ontwikkeling gekomen en als vervolg op Watervliet het buurtje Boomgaard de Meester met een strakke vormgeving.

Vanaf eind jaren '90 van de vorige eeuw is de wijk Over de Dijk in ontwikkeling gekomen. Deze wijk is gelegen tussen de Drieweg en de Kraaiendijk.

De bebouwing in alle planmatige uitbreidingen, met uitzondering van Boomgaard de Meester, is gemêleerd en kent bijna zonder uitzondering een voortuin.

Markante gebouwen/elementen in het dorp zijn ondermeer de kerken, de slotgracht rond de Rooms Katholieke kerk, het landgoed Landlust, de boerderij Molenhof en de molens aan de Vijverstraat en Stationsweg.

#### Verkeersstructuur

De bebouwde kom van Heinkenszand wordt ten oosten en ten zuiden begrensd door provinciale wegen, respectievelijk de Drieweg en de Heinkenszandseweg. Momenteel zijn er vier aansluitingen vanuit het dorp op deze wegen. De Westdijk, de Eindvogelstraat en de Dorpsstraat sluiten aan op de Heinkenszandseweg. Clara's pad sluit aan op de Drieweg. Om Clara's pad en de Dorpsstraat te ontlasten en als ontsluiting van de nieuwe wijk "Over de Dijk" is een vijfde ontsluitingsweg gerealiseerd. Deze weg de Guldenroedestraat takt aan op Stenevate en Clara's Pad. De Noordlandseweg vormt aan de noordzijde van Heinkenszand een entree tot het dorp. Daarnaast vormt de hier gelegen Stationsweg (eenrichtingsverkeer) een uitvalsweg. De betekenis van deze wegen voor de ontsluiting van het dorp is echter minder dan die van de voornoemde wegen.

Vanaf Clara's pad en de Dorpsstraat worden de binnen het plangebied gelegen woonbuurten ontsloten. Het bedrijventerrein De Zwake is (vanaf Clara's pad) via de Noordlandseweg en het Eigen erf bereikbaar.

De Dorpsstraat (het deel tussen Clara's pad en de Stenevate) is heringericht met als doel een verkeersluw (winkel)gebied te creëren. Verder is de aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied gelegen Kraaiendijk voor autoverkeer afgesloten en primair dienst gaan doen als busbaan en langzaamverkeersverbinding. De aan deze dijk gelegen woningen en de parkeerplaats nabij De Stenge blijven via deze dijk bereikbaar.



Figuur 12: Groenstructuur

In het bestemmingsplangebied zijn enkele langzaamverkeersverbindingen aanwezig. Tussen de buurt Barbestein en Clara's pad loopt langs de aan het "pad" gelegen Gereformeerde kerk een fiets-/voetgangersverbinding. In het verlengde van de Kerklaan, de Van Cittersstraat en in de Dorpsstraat (tussen nrs. 74 en 76) zijn verbindingen aanwezig die het centrum voor voetgangers en fietsverkeer uit de woonwijk Watervliet ontsluit. Aan de westzijde van de aan de Kerklaan gelegen begraafplaats loopt bovendien, tussen de "laan" en de Eendvogelstraat, een voetgangersverbinding.

Verder zijn tussen de nieuwe woonwijk "Over de Dijk" en het centrumgebied twee langzaamverkeersverbindingen aanwezig en is een deel van de Laan van Barbestein heringericht als langzaamverkeersroute.

In figuur 11 is de verkeersstructuur weergegeven.

#### Groenstructuur

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

Belangrijke groenelementen binnen de kern zijn:

- het groengebied in de oksel Dorpsstraat/Heinkenszandseweg (met uitzondering van de gemeentewerkplaats en de groothandel in akkerbouwproducten);
- agrarisch groen ten oosten van de Dorpsstraat
- het groengebied rondom de Rooms Katholieke kerk en de Hervormde kerk;
- de diverse groengebieden in de woonbuurten;
- de Kraaijendijk;
- het groengebied met water aan de Goudbloemstraat;
- de groengordel langs het voormalige Sloespoor;
- de groene geluidswal met water aan de Guldenroedestraat;
- de groene begeleiding van enkele straten zoals Clara's Pad, Eendvogelstraat, Kraaijendijk, Boerendijk.

In Heinkenszand zijn nog gedeelten terug te vinden van waardevolle dijken. Het betreft hier het zuidelijke gedeelte van de Dorpsstraat tot 't Dijkje, 't Dijkje, het oostelijk gedeelte van Stenevate (tussen de Drieweg en de Zuidzaksedijk), de Kraaijendijk, de Stationsweg.

Verwezen wordt naar figuur 12, waarin de groenstructuur is weergegeven.

### **3.5 Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen**

Anno 2013 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

Heinkenszand kent een relatief hoog voorzieningenniveau. Zo beschikt Heinkenszand over verschillende detailhandelsvoorzieningen waaronder een supermarkt en een relatief groot aantal horecavoorzieningen. Daarnaast is in het dorp een aantal (kleinschali-

ge) bedrijven gesitueerd. Het relatief hoge voorzieningenniveau draagt bij aan de leefbaarheid/aantrekkelijkheid van de kern.

De ruimtelijke kwaliteiten van Heinkenszand liggen in het kleinschalige en dorpse karakter. De historische structuur van Heinkenszand, met haar dijkbebouwing langs de Dorpsstraat (zuidelijke gedeelte), is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. Karakteristiek is het groen gebied in de oksel van de Dorpsstraat/Heinkenszandseweg.

Ook het groene hart rondom de Rooms Katholieke kerk en in het verlengde daarvan in de wijk "Over de Dijk" de groene waterpartij dragen bij aan de kwaliteit van de kern.

Verschillende in het dorp aanwezige panden kennen een karakteristieke/monumentale waarde. De meest kenmerkende bouwwerken in het dorp zijn de Rooms-Katholieke Sint-Blasiuskerk, de molen De vijf Gebroeders en buitenplaats Landlust. 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.

#### Aandachtspunten/ontwikkelingen

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

#### *Parkeervoorziening Sportterrein/Dorpsstraat*

De huidige parkeervoorziening behorend bij het sportterrein blijkt bij piekbelasting onvoldoende te zijn. Op dit moment wordt de Dorpsstraat als overloopgebied gebruikt. Er bestaat geen pasklare oplossing voor dit aandachtspunt. Mochten zich in de toekomst mogelijkheden voordoen om deze parkeervoorziening te verbeteren dan zal dit nader bekeken worden.

#### *Oude goederen spoorlijn*

De oude goederen spoorlijn naar het Sloegebied is in onbruik geraakt met de aanleg van het nieuwe Sloespoor. Het tracé van het oude spoor in de kern Heinkenszand is gesaneerd en er is een mountainbike- en wandel/voetpad aangelegd. Dit tracé is van een passende bestemming voorzien.

#### *Uitbreiding Hervormde kerk Dorpsstraat 71*

Het kerkgenootschap is momenteel op twee locaties in Heinkenszand gevestigd. De locaties zijn gelegen aan de Dorpsstraat en aan Clara's Pad. Het kerkgenootschap wil in de toekomst de eredienst alleen nog in de Dorpsstraat laten plaatsvinden. De huidige kerkzaal aan de Dorpsstraat is niet toereikend genoeg en dient te worden uitgebreid. Ten behoeve van de uitbreiding van de kerkzaal zal het bouwvlak van de kerk worden vergroot. De kerk aan Clara's Pad zal op termijn een andere maatschappelijke functie kunnen krijgen.

#### *Woningbouw Eigen Erf/Noordlandseweg*

Op de hoek Eigen Erf /Noordlandseweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van twee extra woningen. Daarbij is ook het scenario mogelijk dat de bestaande woning, gelegen aan Eigen Erf 8, wordt gesaneerd en er drie nieuwe wo-

ningen worden gebouwd. Effectief betreft het een toevoeging van twee woningen aan de woningvoorraad. Het perceel kent een oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup>. De beoogde nieuwbouw zal qua situering, bebouwingsmassa en vormgeving op de bestaande bebouwing(structuur) aansluiten.

#### *Molen de Vijf Gebroeders*

De molen aan de Stationsweg (De Vijf Gebroeders) is volledig gerestaureerd en in bedrijf. De Molenstichting heeft een beleidsplan 2014-2020 opgesteld. Voor deze periode heeft het bestuur naast en ten behoeve van de instandhouding van de molen de volgende doelen gesteld.

- Realisering van een Toeristisch OverstapPunt (TOP);  
Een TOP is een plaats met pleisterplaatsvoorzieningen (horeca, toiletten, fietsverhuur, etc.) waar bezoekers de auto kunnen parkeren en de omgeving van hieruit fietsend, wandelend of zelfs te paard kunnen verkennen.
- Voorlichting en educatie m.b.t. molens en het proces van Akker tot Bakker;
- Uitbreiding van de verkoop van molen- en streekproducten;
- Ontwikkeling van nieuwe molenproducten.

Om bovengenoemde doelstellingen te kunnen realiseren is het gewenst om een ontvangstgebouw naast de molen te realiseren. Dit ontvangstgebouw zal worden gebruikt als werkruimte, als TOP, voor de verkoop en het verpakken van molenproducten en ten behoeve van educatie en voorlichting.

#### *Tweede supermarkt/Scouting*

Op de locatie gelegen aan de Stenevate, achter de brandweer en grenzend tot het scoutingterrein wordt de mogelijkheid onderzocht om een tweede supermarkt in Heinkenszand te vestigen. . De voormelde ontwikkeling van de tweede supermarkt verkeert momenteel in de oriënterende fase. Te zijner tijd zal, indien de ontwikkeling doorgaat, hiervoor een aparte planologische procedure worden gevoerd. De scouting heeft, naar aanleiding van het groeiende ledenaantal, een verzoek ingediend om extra bebouwing te realiseren. Op dit moment wordt onderzocht of de huidige locatie voldoende mogelijkheden biedt om toekomstige ontwikkelingen op te vangen of dat er elders naar een nieuwe/aanvullende locatie gezocht moet worden. Te zijner tijd zal, afhankelijk van de aard van de ontwikkeling, hiervoor een aparte planologische procedure worden gevoerd.



## 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

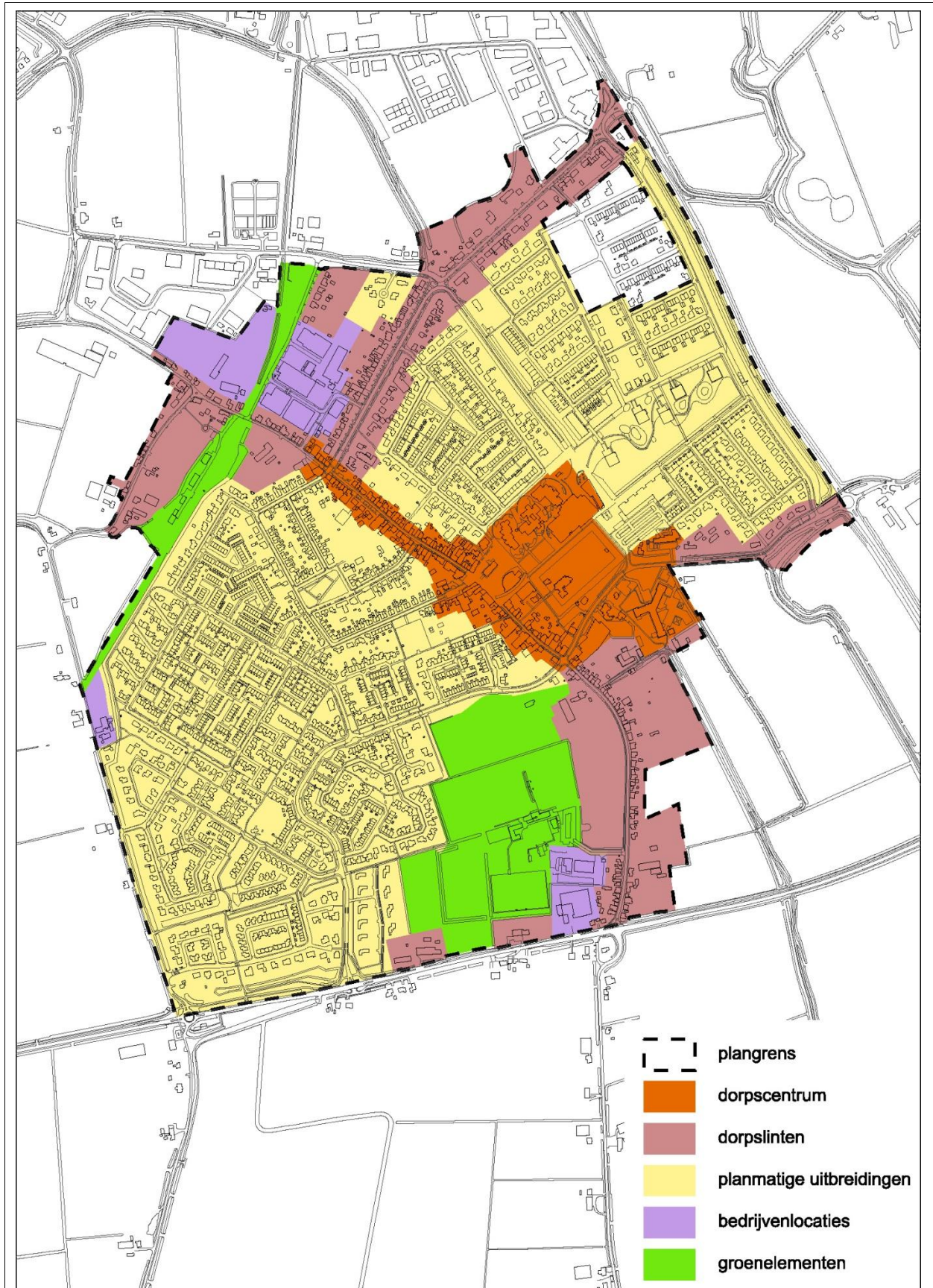
Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk. De karakterisering vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijke en/of functioneel geheel waarvoor een toekomstvisie (streefbeeld) kan worden opgesteld. Door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

- Dorpscentrum;
- Dorpslinten;
- Planmatige dorpsuitbreidingen;
- Bedrijvenlocatie;
- Groenelementen

#### 4.1.1 DORPSCENTRUM

Het deelgebied dorpscentrum omvat het noordelijk deel van de Dorpsstraat. Het dijk-dorp Heinkenszand is ontstaan langs de Dorpsstraat. Het gedeelte van deze straat ingeklemd tussen Clara's pad en Stenevate kent een compact, besloten en stenig straatbeeld. Groen is hier nauwelijks aanwezig. De bebouwing staat bijna altijd direct aan de openbare weg en kent een sterk samenhangende rooilijn. De straatwanden zijn vrijwel geheel aaneengesloten. Soms zijn poortjes, als koppellement, tussen de bebouwing aanwezig. Daar waar het Van der Biltplein op de Dorpsstraat aansluit, wordt het gesloten gevelbeeld doorbroken. Hier bevinden zich enkele grootschalige, losstaande (solitaire) gebouwen, zoals de Nederlands Hervormde kerk en het kantoor van R&B Wonen. De bebouwing aan het noordelijk deel van de Dorpsstraat, die individueel is vormgegeven, kent over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm. Oorspronkelijk bestond deze uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Bij een aantal panden is in de loop der tijd een extra bouwlaag aangebracht. Langskappen (nokrichting evenwijdig aan de weg) worden het meest frequent toegepast, hoewel ook kopgevels met regelmaat voorkomen.

Het noordelijk deel van de Dorpsstraat kan in één woord beschreven worden als een 'winkellint': winkels, horeca en dienstverlening afgewisseld met woonbebouwing. Bij nadere bestudering heeft met name het gedeelte van de Dorpsstraat tussen de Van Citterstraat en Eendvogelstraat/Stenevate, tezamen met het Van der Bilt- en Stengeplein, potentie om verder uit te groeien tot het concentratiegebied van centrumvoorzieningen.



Figuur 13: Deelgebieden

Uit de benaming dorpscentrum komt naar voren dat in dit gebied de maatschappelijke en centrumvoorzieningen van Heinkenszand te vinden zijn. Aan het genoemde gedeelte van de Dorpsstraat en het aansluitende deel van de Kerklaan bevinden zich detailhandel- en horecavoorzieningen, aan de Warande het kruisgebouw, aan het Van der Biltplein de Rabobank, aan het Stengeplein maatschappelijke voorzieningen als basisscholen en het ontmoetingscentrum annex sporthal De Stenge, aan de Kerkdreef de Rooms-Katholieke kerk met begraafplaats en tenslotte aan de Stenevate bevinden zich maatschappelijke voorzieningen als het gemeentehuis, het politiebureau en de brandweerkazerne.

#### 4.1.2 DORPSLINTEN

Clara's pad, de Stationsweg, een gedeelte van de Plattendijk, de Slaakweg, een gedeelte van het Eigen Erf, een gedeelte van de Boerendijk, een gedeelte van de Dorpsstraat (zuidelijk deel), 't Dijkje en een gedeelte van de Stenevate zijn aan te merken als dorpslint.

De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelwanden) dan de historische kern. De dorpslinten zijn ook groener dan de kern, hetzij doordat een groot deel van het lint onbebouwd is, waardoor de verwevenheid met het landelijk gebied groot is (zie zuidelijk deel Dorpsstraat), hetzij door de diepe voortuinen (bijvoorbeeld Clara's pad).

De bebouwing aan de Dorpsstraat, de Stationsweg en de Slaakweg grenst grotendeels (vrijwel) direct aan de weg. Aan de andere historische linten zijn doorgaans meer of minder diepe voortuinen aanwezig. De rooilijn aan de linten is redelijk samenhangend, hoewel het Clara's pad plaatselijk een sterk wisselende rooilijn kent.

De diversiteit aan bebouwingstypologieën is aan de historische linten groter dan in de historische kern. Een aantal woningen komt qua verschijningsvorm overeen met de bebouwing in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, eenvoudige hoofdvorm, (van oorsprong een) lage bouwhoogte met een steil zadeldak en een asymmetrische gevelopbouw. Aan de historische linten komen deze zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoningen zowel in aaneengesloten als vrijstaande vorm voor. Daarnaast zijn aan de linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (huis met schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (veelal bestaand uit een woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), notabelenwoningen, jaren '20-'30-woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint, waarbij wordt opgemerkt dat de notabelenwoningen enkel aan het Clara's pad aanwezig zijn. Overigens zijn verreweg de meeste woningen individueel vormgegeven. Ieder pand is voorzien van een kap.

##### *Clara's pad*

Clara's pad behoort tot de oudste wegen van Heinkenszand. Zij vormde een van de eerste uitlopers van het oorspronkelijke dijkdorp Heinkenszand. Momenteel is Clara's pad een van de belangrijke toegangswegen tot de kern. Ruimtelijk komt deze functie tot uiting in de breedte van het wegprofiel en de ver terugliggende bebouwing. Door de aanwezigheid van overwegend vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen zijn de bebouwingswanden zeer open. De bebouwing, gecombineerd met de diepe voortuinen, verleent Clara's pad een voornaam en groen karakter.

### *Zuidelijk deel Dorpsstraat*

Het “zuidelijk deel Dorpsstraat” omvat grofweg het deel van het bestemmingsplangebied ten zuiden van de kruising Dorpsstraat/Stenevate/Eendvogelstraat. Het betreft een zeer karakteristiek gebied door de eenzijdig bebouwde weg die zich buigt om een groengebied (Landlust). De villa Landlust, een gedeeltelijk tot jachthuis verbouwde boerderij, is gelegen in dit gebied. Landlust is een circa drie hectare grote buitenplaats, dien in 1957 aan de Stichting Het Zeeuwse Landschap werd geschonken, met het doel het bezit zo ongestoord mogelijk voor de toekomst te bewaren.

### *Stationsweg*

De Stationsweg kan worden gezien als een uitloper van de Dorpsstraat. Niet alleen qua ruimtelijke karakterisering (sluit aan bij het zuidelijk deel van de Dorpsstraat) en functionele opbouw (sluit aan bij het noordelijk deel van de Dorpsstraat), maar ook uit het historisch oogpunt. Ook de Stationsweg is historisch bepaald door de ligging van de dijk tussen de Oosterland- en Oosteruitepolder. Zij vormt een uitvalsweg voor het dorp Heinkenszand.

Het eerste deel van de Stationsweg, gezien vanaf de Dorpsstraat, maakt een aangename besloten indruk. De lintbebouwing is aan één zijde van de weg gelegen. De bebouwing is hier laag, de kaprichtingen lopen evenwijdig met de Stationsweg en er zijn smalle of geen voortuinen. De voorgevelrooilijn verspringt waardoor er een speels effect ontstaat. Aan de overzijde wordt dit deel van de Stationsweg begeleid door bomen in een smal plantsoen en door hoge struiken die onderdeel vormen van een particuliere tuin. De hoge struiken zorgen enerzijds voor een groene, besloten uitstraling, maar anderzijds ontnemen zij het zicht op de monumentale boerderij “Molenhof”. Herstel van deze zichtrelatie is vanuit kwalitatief oogpunt gewenst.

Richting de Plattendijk, na de kruising met het tracé van de voormalige goederenspoorlijn, wordt de bebouwingsintensiteit lager, het bebouwingspatroon minder gestructureerd en de invloed van de groene omgeving groter. Het landelijk gebied wordt “voelbaar/tastbaar”. De oude korenmolen is karakteristiek voor het van oorsprong agrarische dorp. Aan het einde van de Stationsweg staat een monumentale grensline.

Zoals eerder aangegeven sluit de Stationsweg qua functiemenging aan bij het noordelijk deel van de Dorpsstraat. Aan de Stationsweg zijn enkele detailhandelsvoorzieningen en een horecagelegenheid gevestigd. Wonen is aan deze weg echter, meer dan in de Dorpsstraat, de toonaangevende functie.

#### 4.1.3 NIEUWE DORPSLINTEN

Een drietal straten is getypeerd als zogenaamde nieuwe dorpslinten, het betreft de Kerklaan, Westerstraat en Julianastraat. De bebouwing aan de nieuwe linten kent een sterk samenhangende rooilijn. Er is steeds een (kleine) voortuin aanwezig, met uitzondering van enkele panden aan de Julianastraat en de Kerklaan, die direct aan het openbaar gebied staan.

Het bebouwingsbeeld is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen aan de nieuwe linten voor. Evenals aan de historische linten is sprake van een grote variatie in bebouwings-typologieën. Zo staan aan de lin-

ten bijvoorbeeld boerenbedoeninkjes, maar zijn ook jaren '50- woningen ter plaatse aanwezig. Naast individueel vormgegeven bebouwing komt nu (vaker) op kleine schaal seriematige bouw voor. De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met, meer of minder steile kap. Bij het merendeel van de bebouwing loopt de nokrichting evenwijdig aan de weg.

#### 4.1.4 PLANMATIGE DORPSUITBREIDINGEN

Heinkenszand kent relatief een groot aantal planmatige dorpsuitbreidingen. Het gaat hier om:

- Simonswei;
- Barbestein;
- Watervliet;
- Boomgaard de Meester;
- Clara's hof;
- Over de Dijk.

##### *Simonswei en Barbestein*

De eerste uitbreidingen hebben direct aansluitend aan de historische kern plaatsgevonden. Ten westen en ten oosten van het noordelijk deel van de Dorpsstraat zijn in de periode na de Tweede Wereldoorlog, met name in de jaren '50 tot en met '70, het buurtje in de omgeving van Simonswei en de buurt Barbestein tot ontwikkeling gekomen. Eerstgenoemd buurtje sluit qua karakter nauw aan bij het karakter van de omliggende straten, die getypeerd zijn als nieuwe linten.

Simonswei en omgeving kent eenzelfde grote differentiatie in verschijningsvorm van woningen. Dit komt doordat de tijdspanne waarbinnen de bebouwing is gerealiseerd relatief groot is. Overigens zijn de woningen aan de Simonswei e.o. over het algemeen van meer recente datum dan de woningen aan de nieuwe linten. Opvallend bebouwingselement in het buurtje is de voormalige molen zonder wieken aan de Vijverstraat. De bebouwing in de buurt Barbestein is, in vergelijking met voornoemde buurt, in een kortere tijdperiode gerealiseerd. Barbestein kent een heldere stedenbouwkundige opzet (blokverkaveling).

Aan de zuidzijde van de buurt staan los in de ruimte enkele openbare gebouwen (scholen, sport- en ontmoetingscentrum De Stenge).

##### *Watervliet*

Vanaf de jaren '70 is aan de westzijde van Heinkenszand de wijk Watervliet tot ontwikkeling gekomen. Met de bouw van deze wijk is het dorp sterk gegroeid. Watervliet kent, in overeenstemming met de stedenbouwkundige opvattingen uit die periode, een kronkelige stratenpatroon.

##### *Clara's hof en Boomgaard de Meester*

In de jaren '90 hebben een aantal kleine woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is aan de noordzijde van het dorp Clara's hof verrezen en aan de zuidzijde Boomgaard de Meester. Beide woningbouwontwikkelingen bestaan uit vrijstaande woningen, maar het ruimtelijk beeld loopt sterk uiteen. De woningen aan het Clara's hof bestaan

uit één bouwlaag met een steile kap, geplaatst rond een hofje. De bebouwing in Boomgaard de Meester kent daarentegen een strakke vormgeving (2-3 bouwlagen, plat afgedekt) en zijn strak op één lijn geplaatst.

#### *Over de Dijk*

Als vervolg op de wijk Watervliet is, vanaf eind jaren '90, de wijk Over de Dijk, gelegen ten oosten van de Kraaiendijk, ontwikkeld. Ongeveer 90% van deze wijk is inmiddels gerealiseerd. Drie bouwvelden aan de Hoefbladstraat en nog enkele percelen aan de Kruizemuntstraat, de Pepermuntstraat en de Marjoleinstraat zijn nog beschikbaar.

Gemeenschappelijk aan alle planmatige uitbreidingen is dat de bebouwing bijna zonder uitzondering een voortuin heeft. Daarnaast is de bebouwing in een strakke dan wel sterk samenhangende rooilijn geplaatst. Het bebouwingsbeeld in alle buurten/wijken is gemêleerd: zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen, en in mindere mate gestapelde woningen, komen ter plaatse voor. Verreweg de meeste woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met kap.

#### 4.1.5 BEDRIJVENLOCATIE

Aan de zuidzijde van het zuidelijke deel van de Dorpsstraat is de gemeentewerkplaats en een groothandel in akkerbouwproducten gelegen. Voorts is aan de rand van Heinkenszand aan de Westdijk een klompenmakerij gevestigd. Als derde bedrijvenlocatie binnen het plangebied is het bedrijventerrein Zwake, achter Clara's pad te noemen.

Het bedrijventerrein Zwake is eind jaren 50 tot ontwikkeling gekomen. Op dit terrein staan enkele grotere loodsen. De uitstraling van het geheel is sober en zakelijk. Openbaar groen is niet aanwezig, groen op particulier terrein nauwelijks.

Het grootste bedrijf dat op het bedrijventerrein is gevestigd, is Molcon (groothandel in banden voor landbouwvoertuigen/constructiewerkplaats/plaatwerkerij). Daarnaast bevinden zich op het bedrijventerrein een tuincentrum/bloemisterij (Wisse), een bedrijfsverzamelgebouw (waarin onder andere een bezorgslijterij en een installatiebedrijf zijn gevestigd), een autobedrijf en een handelonderneming. Gezien de locatie, dichtbij woonbebouwing, en de aanwezigheid van beter geoulierde bedrijventerreinen elders in Heinkenszand is een uitbreiding van het bedrijventerrein Zwake ongewenst. Bedrijven die hun intrek nemen in bestaande panden op het bedrijventerrein dienen geen hinder op te leveren voor de aangrenzende bebouwing van Clara's pad en Stationsweg.

De inpassing van het bedrijventerrein in haar omgeving is niet optimaal. Het opslagterrein van Molcon heeft een negatieve uitstraling op Clara's pad en de confrontatie tussen het bedrijventerrein en het aangrenzend landelijk gebied is groot.

## 4.2 Streefbeelden

In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven.

### 4.2.1 STREEFBEELD DORPSCENTRUM

In dit deelgebied worden binnen de planperiode geen grootschalige veranderingen voorgestaan. Herstructurering (upgrading van verouderde bebouwing), behoud en versterking van het centrumkarakter is in dit gedeelte van het dorp de leidraad. Momenteel wordt op de hoek van de Dorpsstraat/Eendvogelstraat de voormalige EM-TE locatie geherstructureerd.

Ook in de toekomst blijft een “aaneenschakeling” van voorzieningen in het centrumgebied gewenst. Een concentratie van detailhandel- en horecavoorzieningen draagt over het algemeen bij aan een gezond winkelapparaat. Om de attractiviteit van de Dorpsstraat als winkelgebied te behouden, is het van belang om het huidige concentratiegebied van detailhandel en horeca te behouden. Het deel van de Dorpsstraat vanaf de aansluiting van de Van Cittersstraat tot aan de kruising Dorpsstraat/Eendvogelstraat/Stenevate is hiervoor aangewezen. Ook het begin van de Kerklaan en het Van der Bilt- en Stengeplein vallen binnen het concentratiegebied.

Aan de huidige detailhandel- en horecavoorzieningen, in het noordelijk deel van de Dorpsstraat, die buiten het concentratiegebied vallen, dient voldoende ruimte te worden geboden om te blijven voortbestaan. Een toename van deze voorzieningen ten koste van de woonfunctie is hier echter niet gewenst. Dit zou immers afbreuk doen aan de ontwikkeling van het concentratiegebied.

De lintbebouwing langs het noordelijk deel van de Dorpsstraat vormt een min of meer aaneengesloten wand. Op enkele plaatsen wordt deze wand onderbroken. De woningen 12-18 passen in die zin niet in het karakter van de Dorpsstraat. Deze woningen hebben een voortuin, liggen verder terug van de straat en zijn niet aaneensloten zoals elders in dit deel van de Dorpsstraat. Ter hoogte van de voormalige supermarktlocatie wordt de bebouwingswand door herstructurering vervolmaakt.

Binnen het deelgebied “dorpcentrum” valt de meerderheid van de maatschappelijke voorzieningen aanwezig in Heinkenszand. De hier aanwezig voorzieningen zoals basisscholen, kerken, gemeentehuis, brandweerkazerne, politiebureau zijn veelal omgeven door grote groenpartijen. Behoud en versterking van deze karakteristiek is gewenst. Rondom de basisscholen is de sfeer van een groene campus gecreëerd. De kerken zijn van groot belang voor het ruimtelijk beeld van Heinkenszand. De Nederlands-hervormde kerk vormt in de Dorpsstraat een beeldbepalend gebouw. Behoud van dit rijksmonument spreekt voor zich. Ook de kastanjabomen voor de kerk dienen behouden te blijven als groenelement in de overigens stenige Dorpsstraat. Dit geldt eveneens voor de kastanjeboom aan het begin van de Kerklaan.

De Kerkdreef en de daaraan gelegen Rooms-Katholieke kerk (voorheen stond hier het slot Barbestein) vormen een kwaliteit van het dorp. Aangezien de slotgracht nog steeds aanwezig is, ligt het monumentale kerkgebouw samen met de pastorie en de begraafplaats op een eiland. Dit zogenaamde Blasiusterrein kan worden gezien als het groene

hart van het dorp Heinkenszand en dient dan ook behouden te blijven. De Kerkdreef, met een toegangspoort waarvan de hekposten met schilddragende leeuwen wordt gesierd, was oorspronkelijk één van de uitritten van het slot Barbestein. Naast de Rooms-Katholieke kerk en pastorie zijn aan de dreef een tweetal vrijstaande woningen gelegen. Behoud van dit kwalitatief hoogwaardig gebied is gewenst.

#### 4.2.2 STREEFBEELD DORPSLINTEN

In de planperiode worden voor dit deelgebied geen grootschalige veranderingen verwacht. Het beleid is erop gericht de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven.

Aan de zuidzijde van de Stenevate staan een aantal panden die qua functie, vormgeving en bebouwingsmassa afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld van de historische linten. Het gaat ondermeer om het gemeentehuis, de brandweer en een detailhandelszaak. Mocht in de toekomst dit gebied voor herstructurering in aanmerking komen dan dient qua bebouwingsbeeld te worden aangesloten bij het gemeentehuis.

##### *Clara's pad*

Ook in de toekomst blijft Clara's pad een van de belangrijkste toegangswegen tot het dorp. Als gevolg van de verdubbeling van de Sloeweg is de kruising Clara's pad/Drieweg geherstructureerd. Door de aanleg van een rotonde en andere infrastructuurlijke voorzieningen is de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee de belevingswaarde van het "pad" vergroot. Daarnaast is door het aanbrengen van bomenrijen in het straatprofiel het voorname eigen karakter van de toegangsweg versterkt.

Wonen dient aan Clara's pad de hoofdfunctie te blijven, daarnaast passen, als ondergeschikte activiteit, kantoorfuncties binnen het karakter van deze toegangsweg. Detailhandel dient ter ondersteuning van de centrumfunctie geconcentreerd te worden in de Dorpsstraat, uitbreiding van detailhandel aan Clara's pad is om die reden niet gewenst.

##### *Zuidelijk deel Dorpsstraat*

Een conserverende opstelling ten aanzien van dit gebied is gewenst. De groenstructuur van het zuidelijk deel van de Dorpsstraat en de kromming in de weg wordt door de aangebrachte doorgaande beplantingsstructuur(haag) verder versterkt.

De bebouwingswand aan het zuidelijk deel van de Dorpsstraat is "open", tussen de woningen zijn verschillende doorzichtmogelijkheden naar het achterliggende agrarische gebied aanwezig. Wel is zij gesloten genoeg om de buiging in de weg te begeleiden en zo te versterken. De lintbebouwing is zeer afwisselend, verschillende dakgoothoogten en nokrichtingen. Tussen de woning zijn schuren direct aan de straat gelegen. Behoud van het karakter van dit deel van de Dorpsstraat is gewenst.

Ook voor 't Dijkje geldt dat zij zeer karakteristiek is en in deze vorm behouden dient te blijven. De kleine dijkwoning is met name zeer bijzonder. Het scoutingterrein dat momenteel aan weerszijde van 't Dijkje gelegen is, draagt bij aan het versterken van het groene karakter van 't Dijkje. Indien er eventueel in de toekomst meer bebouwing wordt opgericht dienen hierbij wel de nodige voorwaarden te worden gesteld aan de benodigde bebouwing (oppervlak, bouwhoogte, vormgeving gevelwanden e.d.).

Handhaving van de sportvelden op de huidige locatie is gewenst gezien de gunstige positie ten opzichte van de woonbebouwing van Heinkenszand en gezien de ruimtelijke betekenis voor het dorp. Samen met "Landlust" en het groengebied grenzend aan de zuidwestzijde van het sportterrein vormen de sportvelden een "groene long" in het dorp. De toegangsweg tot de sportvelden, begeleid door beplanting, deelt het aan de Dorpsstraat grenzende weidegebied zowel functioneel als visueel in tweeën. Herstel van de zichtrelatie tussen beide delen is gewenst.

De gemeentewerkplaats en de groothandel in akkerbouwproducten, beide gelegen ten zuiden van de sportvelden, zijn gezien de aard van hun activiteiten beter op hun plaats op een bedrijventerrein. De (beperkte) overlast voor de omgeving, onder andere door het verkeer dat deze bedrijven aantrekken, wordt daarmee opgelost.

#### *Stationsweg*

Naast het behoud van de korenmolen en de lindeboom is ook behoud (en versterking) van het gehele karakter van de Stationsweg van belang. Vervangende bouw dient te passen in het beschreven straatbeeld. Nieuwbouw langs de Stationsweg dient te worden uitgesloten aangezien de verwevenheid met het landelijke gebied daarmee verloren gaat. In de afgelopen jaren is de molen hersteld en is ten behoeve van de molen een bezoekerscentrum gerealiseerd

Om de winkelfunctie van de Dorpsstraat te ondersteunen, is een concentratie van centrumvoorzieningen in het daarvoor aangewezen deel van de Dorpsstraat gewenst. De gemeente staat positief ten opzichte van eventuele initiatieven van ondernemers om hun detailhandelszaak of horecagelegenheid naar het concentratiegebied te verplaatsen. Vrijkomende detailhandel- en horecazaken aan de Stationsweg kunnen voor wonen worden bestemd.

#### 4.2.3 STREEFBEELD PLANMATIGE UITBREIDING

Het beleid voor dit deelgebied is er op gericht het dorpse karakter te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande plannen voor "Over de Dijk" worden afgerond. Voor het overige is in het deelgebied is dan ook geen inbreidingslocatie of herstructureringslocatie aangewezen.

#### 4.2.4 STREEFBEELD BEDRIJVENLOCATIES

De gemeentewerkplaats en de groothandel in akkerbouwproducten, beide gelegen ten zuiden van de sportvelden, zijn gezien de aard van hun activiteiten beter op hun plaats op een bedrijventerrein. Dit geldt voorts voor de Klompenmakerij aan de Westdijk. De (beperkte) overlast voor de omgeving, onder andere door het verkeer dat deze bedrijven aantrekt, wordt daarmee opgelost. Bij een eventueel verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar elders is een functiewijziging gewenst.

De ligging van de locatie bedrijventerrein Zwake, dichtbij het centrumgebied en de ontsluitingswegen, maakt het tot een optimale woningbouwlocatie. Verplaatsing van het bedrijventerrein ten gunste van woningbouw is op de korte en middellange termijn echter geen reële optie. Daarvoor zijn elders in Heinkenszand goede, minder kostbare en makkelijke te ontwikkelen locaties aanwezig. Realisatie van woningbouw aan de Zwa-

ke houdt immers in dat bedrijven moeten worden uitgekocht, panden moeten worden gesloopt en het terrein deels moet worden gesaneerd. Mocht door onvoorziene ontwikkelingen het bedrijventerrein toch vrijkomen dan dient woningbouw als een serieus alternatief voor invulling van het gebied te worden beschouwd.

### **4.3 Beeldkwaliteit**

Bouwplannen worden conform artikel 2.10, lid 1, onder d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto 12 Woningwet onder andere aan het beeldkwaliteitsbeleid getoetst. De Beeldkwaliteitsnota Borsele, die het gemeentelijk beeldkwaliteitsbeleid 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 beeldkwaliteitsbeleid een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele.

Het aspect beeldkwaliteit kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt daarom in de beeldkwaliteitsnota geregeld. Beeldkwaliteitscriteria 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 beeldkwaliteitsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. De beeldkwaliteitsnota levert daartoe de argumentatie.

## 5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

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.

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. De milieuaspecten die met een goede ruimtelijke ordening samenhangen, zijn daarom wel omschreven maar er is geen specifiek onderzoek verricht.

Dit ligt anders voor het perceel hoek Eigen Erf/Noordlandseweg. Hoewel er geen directe bouwmogelijkheid wordt geboden op basis van voorliggend bestemmingsplan, zijn ter voorbereiding op de ontwikkeling reeds diverse onderzoeken uitgevoerd. Uiteindelijk zal deze ontwikkeling via een wijzigingsprocedure gestalte moeten krijgen, maar in de volgende paragrafen wordt waar mogelijk al wel ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken.

### 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. Het bestemmingsplan voorziet, uitgezonderd de locatie Eigen Erf/Noordlandseweg, niet in nieuwbouwmogelijkheden. Derhalve is er in het kader van de totstandkoming van dit plan, uitgezonderd de locatie Eigen Erf/Noordlandseweg, geen bodemonderzoek uitgevoerd.

#### Woningbouwlocatie Eigen Erf/Noordlandseweg

Op de hoek van het Eigen Erf/de Noordlandseweg wordt via een wijzigingsbevoegdheid de vervangende nieuwbouw van één woning voorgestaan en zijn twee nieuwe woningen beoogd. Ter plaatse van de woningbouwlocatie zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. is een Eindrapport verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd op 27 november 2013.

#### *Conclusie verkennend bodemonderzoek*

Tijdens het veldwerk zijn ter plaatse van het met asfalt verharde pad, in het traject 0,05-0,55 m-mv ter plaatse van boring 2 en in het traject 0,3-0,8 m-mv ter plaatse van boring 3, een zwak tot matige bijmenging met grind, een zwakke bijmenging met puin en een bijmenging met brokken asfalt aangetroffen. In het geanalyseerde grondmonster in deze trajecten zijn een sterk verhoogd gehalte PAK en licht verhoogde gehalten lood, zink en minerale olie geconstateerd.

Op het overig terrein wordt in de bovengrond met sporen houtskool een licht verhoogd gehalte lood geconstateerd. In de bovengrond met plaatselijk sporen puin en in de ondergrond zonder bodemvreemde bestanddelen worden geen verhoogde gehalten met

de geanalyseerde parameters geconstateerd. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties met de geanalyseerde parameters geconstateerd. Op basis van het vooronderzoek is voor het onderzoek uitgegaan van de hypothese verdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

#### *Conclusie nader bodemonderzoek*

Ter plaatse van het met asfalt verharde pad/inrit is sprake van globaal 14 m<sup>3</sup> met PAK verontreinigde grond. Aangezien de inrit op de luchtfoto van 1971 aanwezig is, kan worden afgeleid dat sprake is van een oud geval van bodemverontreiniging (ontstaan vóór 1987). Op basis van het onderhavige nader bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er minder dan 25 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd is met PAK. Hierdoor is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien in de toekomst (graaf)werkzaamheden ter plaatse van de inrit plaatsvinden, dient men rekening te houden met werken onder saneringscondities en het mogelijk vrijkomen van verontreinigde grond. Hiertoe dient een plan van aanpak opgesteld te worden dat door de gemeente Borsele dient te worden goedgekeurd. Bij grondverzet gelden de regels uit het besluit Bodemkwaliteit en dient de grond volgens dat besluit gemeld te worden. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

#### *Conclusie verkennend bodemonderzoek asbest*

Uit onderhavig onderzoek blijkt dat ter plaatse van het voormalige berghok naar verwachting maximaal 1 m<sup>3</sup> grond aanwezig is wat recentelijk verontreinigd is geraakt met asbest. De aangetroffen asbestverontreiniging betreft een nieuw geval van bodemverontreiniging. Nieuwe asbestverontreinigingen zijn asbestverontreinigingen die na 1 juli 1993 zijn ontstaan. Nieuwe verontreinigingen dienen (ongeacht het gehalte), voor zover redelijkerwijs mogelijk is, te worden verwijderd. De aanwezigheid van de onderhavige asbestverontreiniging dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Zeeland). In overleg met het bevoegd gezag dient bepaald te worden in hoeverre de verontreiniging verwijderd dient te worden. Onderhavig rapport kan als basis voor het verwijderen van de verontreiniging dienen. Nader bodemonderzoek asbest wordt gezien de omvang van de verwachte verontreiniging niet zinvol geacht.

#### *Conclusie*

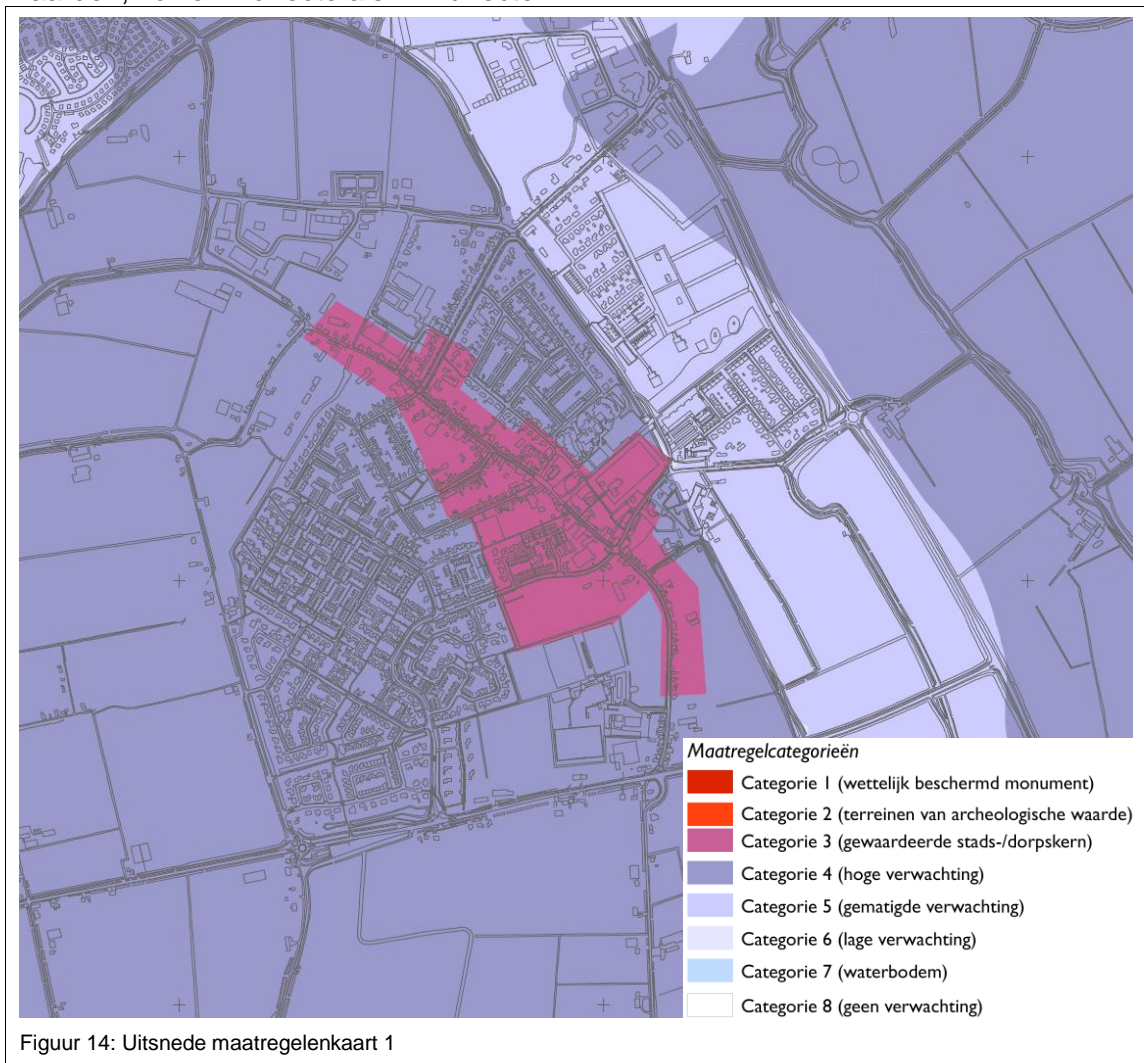
Naar aanleiding van het bodemonderzoek blijkt dat sanering plaats dient te vinden. De sanering heeft ondertussen plaatsgevonden. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde uitbreiding. Het bodemonderzoek is in bijlage 2 opgenomen.

## **5.2 Archeologie**

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

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

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



Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 14) is het centrum van het plangebied grotendeels aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 3, een

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

gewaardeerde dorpskern. Hierbij geldt dat als het plangebied groter is dan 50 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Voor het overige bestaat de kern uit een terrein van hoge verwachtingswaarde (categorie 4) en gematigde verwachting (categorie 5) en een lage verwachting (categorie 6). Voor het beschermingsregime categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Voor categorie 5 gelden de maten 500 m<sup>2</sup> en 40 cm en voor de categorie 6 gelden de maten 2500 m<sup>2</sup> en 40 cm. De genoemde archeologische waarden zijn op de kaart opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan uitgewerkt.

#### Woningbouwlocatie Eigen Erf/Noordlandseweg

##### *Archeologisch bureau onderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen*

Door Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed is in juli 2103 een Archeologisch bureau onderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied is gelegen in een zone met afzettingen die behorend tot het Laagpakket van Walcheren op oudere afzettingen van het Laagpakket van Walchteren. Het plangebied is gesitueerd ten noordwesten van de oude dorpskern van Heinkenszand en is ingepolderd in de tweede helft van de 14<sup>e</sup> eeuw. Analyse van de oude kaarten heeft aangetoond dat het plangebied pas in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw werd bebouwd. Aan de noordwestzijde en noordzijde van het plangebied sloot tot aan het einde van de 20<sup>ste</sup> eeuw de weg Eigen Erf aan op de Noordlandseweg. Deze situatie veranderde toen een T-splitsing werd aangelegd. Aan de hand van dit bureauonderzoek is een archeologisch verachttingsmodel opgesteld en getoetst door onderstaand booronderzoek.

Het inventariserend Veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen heeft uitgewezen dat binnen het plangebied onder de bouwvoor geulafzettingen aanwezig zijn die behoren tot het laagpakket van Walcheren. De top van deze geulafzettingen kan worden aangetroffen vanaf minimaal 0,20 meter benden maaiveld (circa 0,5 meter + NAP). In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van bovenstaande bevindingen wordt archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht.

##### *Advies naar aanleiding van beoordeling archeologisch rapport 9 oktober 2013, SCEZ*

Hoewel volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (2011) een hoge verwachting geldt voor het plangebied in verband met de aanwezigheid van de Laag van Walcheren en de inpoldering van het gebied in de 14e eeuw, wordt naar aanleiding van het onderhavige historisch onderzoek de verwachting bijgesteld naar laag. Voor de oudere onderliggende lagen was dit al het geval. Wel zou binnen het noordelijkste deel van het plangebied de opbouw van de voormalige dijk aan de Noordlandseweg nog aanwezig kunnen zijn.

Op basis van de resultaten worden geen archeologische resten binnen het plangebied verwacht. Geadviseerd wordt om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Het is echter niet uit te sluiten dat ondanks de vrijstelling op archeologisch onderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet.

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

#### Huidig watersysteem

##### *Grondwatersysteem*

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen in het watersysteemtype “Groot zoet”. Bij het type “Groot zoet” zijn er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5 tot 1,0 m ligt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en matig grof zand. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 m beneden het maaiveld.

Langs de rand van het plangebied (zijde Over de Dijk) is watersysteem in te delen in het type “Dun Zoet”. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden. Deze dunne zoete bellen kunnen niet worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Dunne zoete bellen kunnen ook niet worden gewonnen waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

##### *Oppervlaktewatersysteem*

Het plangebied maakt voor het grootste deel onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal van Borssele en voor een klein gedeelte van de afwateringseenheid van het gemaal Maelstede.

#### Toekomstig watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borsele uit 2004 voldoet Heinkenszand ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. Het betreft een conserverend plan. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt de afvalwaterstromen te scheiden in RWA en DWA.

## 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 2012-2018*

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

Doelstellingen zijn:

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

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

*Met het water mee; waterbeheerplan 2010 – 2015*

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

*Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017*

Het vierde GRP is op 5 april 2012 vastgesteld en heeft als hoofddoel: het continueren van de hoofddoelen van de eerdere gemeentelijke rioleringsplannen zoals het bereiken van een goede waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast. Het rioleringsstelsel moet tegen zo laag mogelijke kosten klimaatbestendig gemaakt worden waarbij er naar gestreefd wordt om waterschade te alle tijde te voorkomen. Het hoofddoel is uitgewerkt in vier subdoelen:

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

*Waterplan Borsele 2011 - 2014*

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

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien. In de vijver in Over de Dijk is nog een restant aan bergingscapaciteit aanwezig van ongeveer 2300m <sup>3</sup> .
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 bestaand open water van enige omvang aanwezig. De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwnzi.	Het huidige grotendeels gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. Het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. De afvalwatertransportleiding die het afvalwater van de woonkern transporteert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, is de dubbelbestemming Leiding-Riool opgenomen.
		Bij nieuwbouw is het uitgangspunt gescheiden aanleg van RWA en DWA
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. 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	Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een kwetsbaar natuurgebied. Er zijn geen negatieve aspecten van het plan.

Uitbreiding Eigen Erf/Noordlandseweg

In verband met de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor de uitbreiding aan Eigen Erf/Noordlandseweg, is met het waterschap Scheldestromen alvast naar de wateraspecten gekeken. De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de volgende tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het wijzigingsgebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Afhankelijk van de toename aan verhard oppervlak zal waterberging nodig zijn. Deze kan worden aangelegd door verbreding van de bestaande sloot langs de Noordlandseweg.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. De hemelwaterafvoeren voeren af naar de verbrede als wadi aan te leggen sloot langs de Noordlandseweg. In de nieuw aan te leggen dammen wordt een duiker $\varnothing 500\text{mm}$ toegepast.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen open water in of nabij het wijzigingsgebied aanwezig. Door het afkoppelen van verhard oppervlak wordt het aantal overstorten verminderd. Door lozing van extra hemelwater verbetert de doorstroming en waterkwaliteit.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het bestaande vuilwaterriool blijft gehandhaafd. Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Dit wordt gerealiseerd door de regenwaterafvoer aan te sluiten op de wadi langs de Noordlandseweg.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	In de Verordening Waterhuishouding Zeeland wordt als richtlijn voor de ontwateringsdiepte bij nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden. Aan de richtlijn zal voldaan worden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het relatief schone regen water kan gedeeltelijk infiltreren in de droge sloot. Het wijzigingsgebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied nog in een hydraulische bufferzone.

Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het wijzigingsgebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het wijzigingsgebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	De bestaande sloot langs de Noordlandseweg kan onderhouden worden vanaf de Noordlandseweg door gebruik te maken van een mobiele kraan met giek en voor een deel ter hoogte van de bestaande duiker vanuit de berm van de Noordlandseweg.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	Er liggen geen waterschapswegen binnen het wijzigingsgebied

#### 5.4 Flora en fauna

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

In het kader van de Ecologische HoofdStructuur zijn rondom het plangebied enkele dijken aangewezen als bestaande natuur. Bijzonder is dat binnen het plangebied het landgoed Landlust is gelegen welke is aangemerkt als bestaande natuur.

Landlust is een ongeveer 3 hectare groot landgoed dat gelegen is in het dorp Heinkenszand. Het tegenwoordige landgoed ligt gedeeltelijk binnen de grenzen van de historische buitenplaats Watervliet. De geschiedenis van deze buitenplaats gaat terug tot in de 16e eeuw. Het oorspronkelijke huis staat er niet meer: aan het eind van de 18e eeuw werd het afgebroken. In de directe nabijheid werd vervolgens door de familie van Citters rond 1800 een nieuwe buitenplaats gebouwd, met de naam Bloemenheuvel. Hierbij hoorde een koetshuis en een boerderij. Het koetshuis is tot 2007 in gebruik geweest als kantoor van Stichting Het Zeeuwse Landschap. De boerderij werd later gedeeltelijk verbouwd tot jachthuis en staat bekend als het huis Landlust. Het wordt nu door particulieren bewoond.

Landlust ligt op een deel van de zandrug waarop ook de dorpskern van Heinkenszand ligt. Het oostelijk gedeelte heeft een parkachtig karakter met gazons, een ronde waterpartij, struiken en loofbos. Bij de waterpartij herinnert een klein monumentje nog aan de familie van Citters. Het middelste gedeelte van dit monumentje is het voetstuk van een van de pilaren van het 16e eeuwse oxaal van de in 1843 afgebroken Hervormde Kerk van Heinkenszand. Op de gedenksteen staat de aanduiding "19 juli 1856 C.A.J. van Citters". In het oostelijk deel van het landgoed zijn veel niet inheemse boom- en struiksoorten aangeplant. Het westelijke deel bestaat uit een meer natuurlijk bostype met veel eik, beuk, esdoorn en iep. Op Landlust zijn veel stinzenplanten te vinden, zoals

lenteklokje, daslook, gevlekte aronskelk en voorjaarszonnebloem. Het gebied is rijk aan bosvogels, zoals grote bonte specht, ransuil, boomkruiper en zwartkop. Door het bos lopen enkele onverharde paden. Deze zijn vrij toegankelijk voor wandelaars.

Binnen het plangebied is geen natuur aanwezig zoals aangewezen in het kader van de Natura 2000.

De afwegingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden (gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) is in het onderhavige geval niet van toepassing. Het onderhavige plan betreft een conserverend plan. Bij toekomstige ontwikkelingen zal rekening gehouden worden met deze afwegingszone.

De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied en aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert, is in het kader van dit plan geen nader onderzoek uitgevoerd.

#### Woningbouwlocatie Eigen Erf/Noordlandseweg

Door Bureau Woets' Insecten is op 7 augustus het Flora- en faunarapport voor een huis met kavel te Heinkenszand opgesteld. De conclusie uit het onderzoek luidt als volgt:

“Bij het oppakken van de werkzaamheden van slopen en bouwrijp maken, mogelijk ook struiken en bomen opruimen, moet rekening worden gehouden met nestelende en broedende vogels. Zolang die er zijn, mag er niet worden begonnen met het werk. Als met deze beperking rekening wordt gehouden, hoeft er geen ontheffing van de flora- en faunawet te worden gevraagd. Dat betekent dat ruim voor of na de broedtijd (wettelijk 15 maart tot 15 juli) mag worden begonnen. Als er vastgesteld wordt dat er geen nestelende of broedende vogels zijn op de grond of in de bomen en struiken van het perceel, mag ook in de wettelijke broedtijd worden begonnen met de werkzaamheden.”

Het aspect Flora- en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.

## **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.
Van der Jagt-Willemse B.V.	Clara's Pad 22	Benzineservicesstations zonder LPG	2
Handelsonderneming Joosten	Dorpsstraat 12	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
Tandartsenpraktijk Beerens B.V.	Dorpsstraat 20A	Artsenpraktijk	1
Gewoonweg Lekker	Dorpsstraat 40	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Fysiofit Heinkenszand	Dorpsstraat 69	Artsenpraktijk	1
De Gouden Hoek	Dorpsstraat 46	Cafetaria	1
G.J. Jacobusse (Bike Totaal)	Dorpsstraat 48	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Eetcafé Pinocchio	Dorpsstraat 50	Café	1
Foto Moison	Dorpsstraat 51	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Drogisterij Marijke V.O.F	Dorpsstraat 56	Drogisterij	1
Etos Karreman	Dorpsstraat 61	Drogisterij	1
ABN AMRO Bank B.V.	Dorpsstraat 85	Bank	1
Bakker Boer	Dorpsstraat 86	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
C. van Damme	Dorpsstraat 102	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Gemeente Borsele	Dorpsstraat 102 A	Opslaggebouwen	2
T.E.B.O. Heinkenszand	Dorpsstraat 102 B	Tennisbanen (met verlichting)	3.1
Luctor '88	Dorpsstraat 102 D	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1
Sportvereniging Heinkenszand	Dorpsstraat 102 E	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1
De Balletent	Dorpsstraat 113	Café	1
Eethuis 't Hoekje	Dorpsstraat 115	Restaurant	1
R&B Wonen	Van der Biltplein 1	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	1
Stichting Jeugdsoos Achter de Stenge	Kraaiendijk 1	Clubhuizen	2
Patricia's	Kerklaan 1B	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
Snackbar De Beefeater	Kerklaan 3	Snackbar	1
Happy Garden	Kerklaan 9	Restaurant	1
Zuidweg Zwartepoorte B.V.	Meulwegje 1	Aannemersbedrijven b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	2
CBS de Wegwijzer	Mr. Dr. Meslaan 2	Scholen voor basisonderwijs	2
Omnischool de Reiger	Mr. Dr. Meslaan 6	Scholen voor basisonderwijs	2
Jan van Schengenschool	Mr. Dr. Meslaan 8	Scholen voor basisonderwijs	2
Vietnamees-Chinees-Indisch Restaurant An Fong	Stationsweg 1	Restaurant	1
Atlanta Sports	Stationsweg 3	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Schietvereniging Nimrod	Stationsweg 7D	Schietinrichting: binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	4.1
Bliek Tweewielers	Stationsweg 10	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Stal Goodwill	Stationsweg 32	Manege	3.1
EM-TE supermarkt/slijterij	Stenevate 2	Supermarkt	1
Brandweerkazerne	Stenevate 6	Brandweerkazerne	3.1
Gemeente Borsele	Stenevate 9a en 10	Openbaar bestuur	1

Sportfondsen Borsele B.V.	Stengeplein 1	Buurthuis	2
Stichting Schout bij Nacht Doormangroep	't Dijkje 1	Clubhuis	2
VOF Klompenmakerij Traas	Westdijk 3	Timmerwerkfabriek p.o. < 200 m2	3.1
Molcon B.V.	Zwake 5	Constructiewerkplaats	3.2
KoKo Holidays	Zwake 6	Verhuurbedrijf voor roerende goederen n.e.g.	2
Bloemisterij Wisse B.V.	Zwake 7	Tuincentra	2

Vrijwel alle voorkomende bedrijven en voorzieningen in de kern Heinkenszand 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.

De brandweerkazerne aan de Stenevate 6 betreft een voorziening met een milieuhindercategorie 3.1. Ditzelfde geldt voor het sportcomplex gelegen aan de Dorpsstraat 102 B, D en E, stal Goodwill aan de Stationsweg 32 en klompenmakerij Traas aan de Westdijk 3. Het bedrijf Molcon kent een milieuhindercategorie 3.2 en schietvereniging Nimrod kent een milieuhindercategorie 4.1.

Deze voorzieningen en bedrijven wordt op grond van de systematiek in de basiszoneringslijst als niet passend in een woonomgeving geacht. Alle voorzieningen/bedrijven betreffen bestaande activiteiten binnen de kern Heinkenszand. De activiteiten zijn allen gelegen aan de rand van de kern. Uitbreiding van deze activiteiten wordt niet binnen de planperiode voorzien. Er is voor gekozen om de gevestigde bedrijven/voorzieningen van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Nieuwvestiging van bedrijven binnen het plangebied wordt niet voorgestaan.

#### Woningbouwlocatie Eigen Erf/Noordlandseweg

Woningen betreffen een gevoelige bestemming. In de omgeving van de beoogde nieuwe woningen zijn een aantal bedrijven gelegen. Het betreft een tuincentrum, een agrarisch bedrijf en een bedrijfsverzamelgebouw. De milieuhindercategorieën op basis van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering zijn als volgt:

- Tuincentrum: categorie 2, afstand 30 meter;
- agrarisch bedrijf: categorie 2, afstand 30 meter;
- bedrijfsverzamelgebouw: categorie 2, afstand 30 meter;
- bedrijven (dichtstbij gelegen Noordlandseweg): max categorie 2, afstand 30 meter;

De bedrijven liggen echter allemaal op meer dan 30 meter afstand van de te ontwikkelen locatie. Bovendien heeft de locatie reeds een woonbestemming. Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.6 Geluidhinder

### Verkeerslawaaai

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 Heinkenszand 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 wegen in de directe nabijheid van de kern gelden doorgaans maximale wettelijke rijsnelheden van 80, 60 en 50 km/uur. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in principe akoestisch onderzoek verplicht is.

#### Woningbouwlocatie Eigen Erf/Noordlandseweg

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is op 25 oktober 2013 het Akoestisch Onderzoek Nieuwbouw hoek Eigen Erf en Noordlandseweg te Heinkenszand uitgevoerd.

#### *Toets aan de Wet geluidhinder*

Vanwege de Noordlandseweg is de berekende geluidbelasting op het perceel niet hoger dan 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Vanwege de Eigen Erf is de geluidbelasting op het perceel niet hoger dan 48 dB berekend. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

#### *Toets Bouwbesluit*

In het Bouwbesluit is bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en er dus geen hogere waarde is vastgesteld, hoeft de woning alleen te voldoen aan de minimum eis van  $GA,k = 20 \text{ dB(A)}$ .

Om een goed woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende (gecumuleerde) geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan eveneens 20 dB(A) bedragen. Aanvullende geluidwerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **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 Heinkenszand 2014” overwegend een beheersplan is.

Woningbouwlocatie Eigen Erf/Noordlandseweg

De ontwikkeling is dermate klein dat kan worden geconcludeerd dat het project Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.8 Externe veiligheid

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

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

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

### Inrichtingen

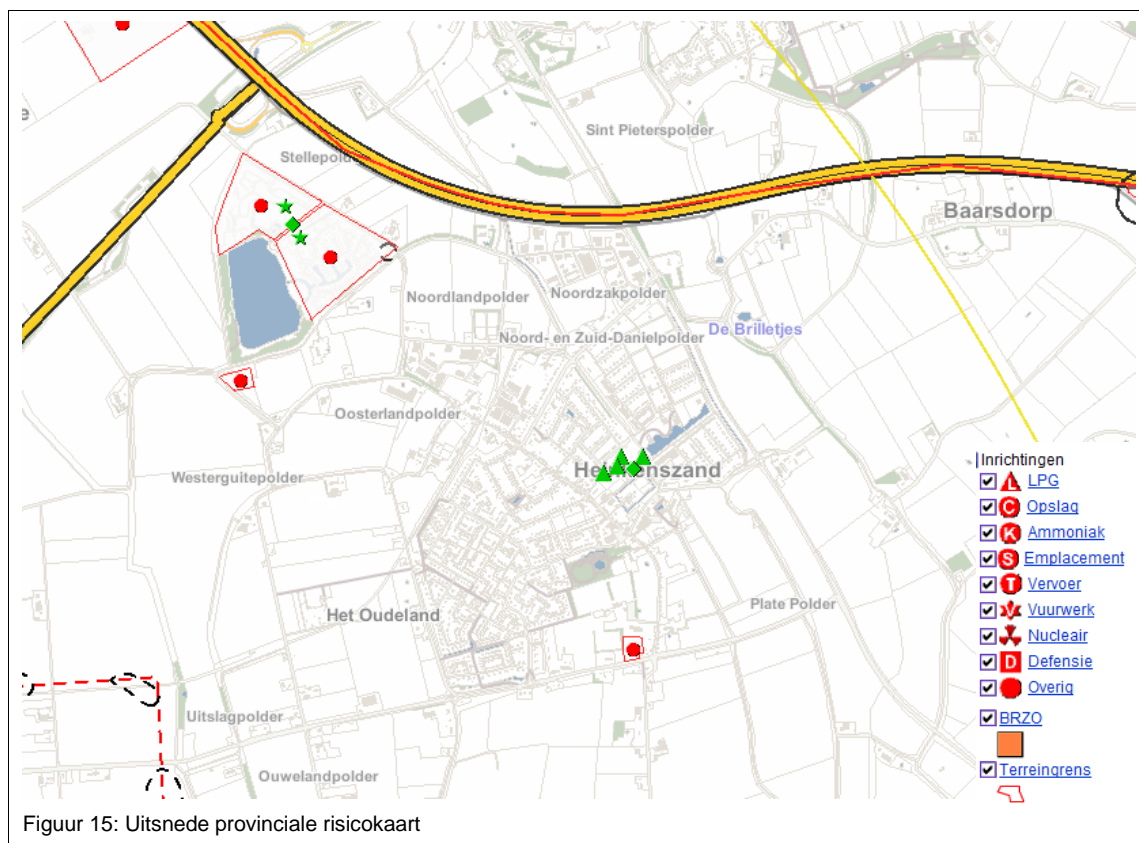
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten<sup>2</sup>. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per

---

<sup>2</sup> 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 kampeertreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m<sup>2</sup>.



jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

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

Aan de Heinkenszandseweg 55 is een bedrijf gelegen met een risicovolle inrichting. Deze inrichting betreft een bovengrondse propaantank van 5 m<sup>3</sup>. De begrenzing van de inrichting betreft de terreingrens van het bedrijf. Bovendien zijn er in de nabijheid van de inrichting geen ontwikkelingen voorzien. Een nader onderzoek is derhalve niet nodig. Voor het overige bevinden zich in het plangebied geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

## Transportroutes

### *Buisleidingen*

Op basis van de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of direct nabij het plangebied aanwezig.

### *Verkeersroutes gevaarlijke stoffen*

Met de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010) maken de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Er loopt op ca. 300 meter afstand en noorden van het plangebied een verkeersroute (A58) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Ten aanzien van ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met risicoreducerende maatregelen. Risicoreducerende maatregelen zijn onder te verdelen in bron- en effectgerichte maatregelen of een combinatie daarvan. Bij effectgerichte maatregelen gaat het onder andere om beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van een bestaande transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het kan gaan om een plaatsgebonden, maar ook om een generieke beperking. Van een generieke beperking is sprake indien de beperking geldt langs de gehele transportroute of een belangrijk deel daarvan. Een voorbeeld van een generieke beperking doet zich voor bij het ondergronds transport van aardgas en brandbare vloeistoffen waarvoor een vaste set van veiligheidszones is afgesproken. Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Dit laat onverlet dat bestuursorganen in verband met de mogelijke effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen, die soms verder reiken dan de genoemde 200 meter, wel andere maatregelen kunnen overwegen. Indien nodig moeten bij de overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (mede) als gevolg van de kwetsbaarheid van de omgeving buiten dit gebied, wel andere beperkingen worden getroffen.

Het onderhavige plan betreft een conserverend plan. Een onderzoek in het kader van de verkeersroute gevaarlijke stoffen is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014".

#### Woningbouwlocatie Eigen Erf/Noordlandseweg

Er vinden binnen het wijzigingsgebied of in de omgeving daarvan geen risicovolle activiteiten plaats, zoals

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

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **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 omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) 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 uit-

gesloten. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet in een bufferzone voorzien.

## 6 JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand 2014” 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 speciaal op Heinkenszand toegespitste bestemmingsregeling, kaartbeeld en uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

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 2012).

### 6.2 Toelichting op de bestemmingen

#### 1. INLEIDENDE REGELS

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

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

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

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

#### 2. BESTEMMINGSREGELS

##### *Agrarisch (artikel 3)*

In de kern Heinkenszand zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig. De agrarische gronden zijn conform de bestaande situatie bestemd.

De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen zijn op de kaart opgenomen. De goot- en/of bouwhoogten voor de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de woning zijn in de regels opgenomen.

Ook zijn diverse afwijkingen ten aanzien van de bouw mogelijkheden en het gebruik opgenomen. Tot slot zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het realiseren van Nieuwe Economische Draggers.

#### *Agrarisch met waarden (artikel 4)*

De weidegronden grenzend aan het agrarisch bedrijf aan de Dorpsstraat 102 zijn bestemd als “Agrarisch met waarden”. Het betreft matig reliëfrijk tot reliëfrijk grasland met enkele poelen. Ter plaatse van deze gronden is ter behoud en versterking van de aanwezige waarden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

#### *Bedrijf (artikel 5)*

De bestaande bedrijven op het Zwake en in de “kern” zijn bestemd als “Bedrijf”. Het betreft hier een algemene bedrijfsbestemming uitgezonderd daar waar aanduidingen op de kaart zijn opgenomen. Binnen de algemene bedrijfsbestemming zijn categorie 1 en 2 bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid vrij uitwisselbaar. Deze categorieën passen qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving.

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 overige bouwwerken zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsmogelijkheden 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.

#### *Centrum (artikel 6)*

Teneinde de attractiviteit van het centrumgebied als winkelgebied te verhogen is het deel van de Dorpsstraat tussen Van Cittersstraat en Stenevate en het begin van de Kerklaan aangewezen als concentratiegebied. De percelen gelegen binnen het concentratiegebied hebben de bestemming “Centrum”. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en wonen vrij uitwisselbaar. Middels specifieke aanduidingen zijn ook maatschappelijke voorzieningen en zorgafhankelijk wonen mogelijk daar waar deze aanduidingen op de kaart zijn aangegeven.

Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een bouwvlak, met betrekking tot breedte, goot- en bouwhoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen.

Ten aanzien van de situering van hoofdgebouwen en voor verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsregels opgenomen. Tevens is een afwijking bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van horeca- en of bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Tot slot is op een klein gedeelte van het centrumgebied de aanduiding “horeca uitgesloten” opgenomen. Het is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk deze aanduiding te verwijderen.

#### *Detailhandel (artikel 7)*

Diverse winkels zijn bestemd als “Detailhandel”. Ten behoeve van het tuincentrum is een specifieke aanduiding opgenomen. Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken 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 hoofdgebouw wordt bepaald door het opnemen van een gevellijn op de kaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden. Ten aanzien van de situering van hoofdgebouwen en voor verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsregels opgenomen.

#### *Dienstverlening (artikel 8)*

Er zijn een aantal panden in het plangebied bestemd als “Dienstverlening”. Voor de gebouwen en overige bouwwerken 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 afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen.

#### *Groen (artikel 9)*

Binnen de bestemming “Groen” mogen gebouwen en overige bouwwerken worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *Horeca (artikel 10)*

In de kern is één restaurant gevestigd buiten het centrumgebied. Dit bedrijf is bestemd tot “Horeca”. Binnen de bestemming zijn gebouwen en overige bouwwerken toegestaan. Het hoofdgebouw 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. Ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte en de dakhelling. Voor overige bouwwerken is enkel de bouwhoogte bepaald. Voor bovenstaande maatvoeringen is een afwijkingsmogelijkheid bij omgevingsvergunning opgenomen.

#### *Kantoor (artikel 12)*

Een aantal panden in het plangebied is bestemd als “Kantoor”. Voor de gebouwen en overige bouwwerken 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 afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen.

#### *Maatschappelijk (artikel 12)*

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot “Maatschappelijk”. Diverse bijzondere voorzieningen zijn van een aanduiding voor-

zien, waaronder de begraafplaats en de Stenge als congrescentrum. 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 het 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 en de bouwhoogte van overige bouwwerken. Ook zijn enige afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

#### *Molen (artikel 13)*

De bestemming "Molen" omvat de waardevolle molens dan wel de restanten daarvan. Het betreft de korenmolens aan de Vijverstraat en de Stationsweg. De molen aan de Stationsweg (De Vijf Gebroeders) is volledig gerestaureerd en in bedrijf. De korenmolen "De Hoop" aan de Vijverstraat is grotendeels ontmanteld. Deze molen is in gebruik ten behoeve van detailhandelsdoeleinden. Op de kaart zijn de bij de molen aanwezige functies met een aanduiding weergegeven.

#### *Natuur (artikel 14)*

Het bosgebied "Landlust" is bestemd als "Natuur". Dit gebied maakte onderdeel uit van een oude buitenplaats. Het voormalige koetshuis is in gebruik als kantoor ten behoeve van de administratie van de vereniging van huisartsen de Bevelanden en heeft de aanduiding 'kantoor' gekregen. De gronden zijn bestemd voor het behoud en versterking van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden. 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.

#### *Recreatie (artikel 15)*

De volkstuinten en speelterreinen en de gronden van de scouting zijn bestemd als "Recreatie". Op de gronden met de aanduiding "volkstuin" mogen gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> per volkstuin en overige bouwwerken opgericht worden. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding "speelrein" en "scouting" zijn mogen gebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak met in achtname van het bebouwingspercentage en de hoogtematen die op de kaart zijn aangegeven.

#### *Schuur (artikel 16)*

Binnen dit plan zijn verschillende gronden bestemd als "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.

#### *Sport (artikel 17)*

De sportvelden zijn bestemd voor "Sport". Op deze gronden mogen overige bouwwerken opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen en overige bouwwerken worden opgericht. De goot- en

bouwhoogte hiervan is vastgelegd, evenals het bebouwingspercentage. De maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten. Er zijn afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

#### *Tuin (artikel 18)*

Diverse voormalige agrarische gronden en grote groengebieden binnen de kern zijn bestemd tot sier- en moestuin. Op deze gronden mogen alleen overige bouwwerken worden opgericht. In de regels zijn de hiervoor geldende hoogtematen opgenomen. Op één locatie is het ook mogelijk om in de bestemming tuin te parkeren. Hiertoe is een aanduiding op de kaart opgenomen.

#### *Verblijfsgebied (artikel 19)*

Rondom het Stenge- en Van der Biltplein is een verblijfsgebied gecreëerd in het hart van Heinkenszand. Middels deze specifieke bestemming “Verblijfsgebied” wordt dit benadrukt. Binnen deze bestemming zijn verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en recreatieve voorzieningen toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

#### *Verkeer (artikel 20)*

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 bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

#### *Water (artikel 21)*

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 overige bouwwerken worden opgericht. De bouwregels en afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning betreffen enkel de hoogtemaat.

#### *Wonen (artikel 22)*

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot “Wonen”. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en -categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand, patio, 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 afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter.

Middels verschillende aanduidingen op de kaart zijn afwijkende regels opgenomen om bestaande situaties passend te bestemmen. Zo geldt dat daar waar op de kaart de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – bouwdiepte” is opgenomen een afwijkende regeling geldt ten aanzien van het overschrijden van de achtergevelrooilijn. Ter plaatse van de hoek Dorpsstraat/Eendvogelstraat is een aanduiding opgenomen die het maximum aantal woningen vastlegt. Waar op de kaart de aanduiding “maximum bebouwd oppervlak” is opgenomen mag bebouwde oppervlakte van het achtererf afwijken van de standaard oppervlakte.

Ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken 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 overige bouwwerken zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

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

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 (middels een functieaanduiding op de kaart). 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.

#### *Leiding – Riool (artikel 23)*

De afvalwatertransportleiding, met een strook van 5 m aan beide zijden, is bestemd als Leiding – Riool. Door de voorwaarden die met dit artikel gesteld worden aan bouw en grondwerkzaamheden, eveneens wanneer deze plaatsvinden ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming, wordt het leidingbelang beschermd.

#### *Waarde – Archeologie-1 (artikel 24), Waarde – Archeologie-2 (artikel 25) Waarde – Archeologie-3 (artikel 26), Waarde – Archeologie-4 (artikel 27)*

De gronden met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie -1” en “Waarde – Archeologie -2”, “Waarde-Archeologie-3”, “Waarde – Archeologie-4” zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden ver-

nieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming “Waarde – Archeologie -1” voor het bouwen voor een bouwwerk waarbij de bodemverstoring groter is dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Ter plaatse van de bestemming “Waarde – Archeologie -2” dient de aanvrager voor het bouwen voor een bouwwerk waarbij de bodemverstoring groter is dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Voor de waarden “Waarde-Archeologie-3”, “Waarde – Archeologie-4” gelden andere maatvoeringen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder beschermingsregime als naar een lichter beschermingsregime.

#### *Waarde - Cultuurhistorie (artikel 28)*

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

### **3. ALGEMENE REGELS**

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 29)*

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 30)*

In artikel 29 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 overige bouwwerken.

#### *Algemene aanduidingsregels (artikel 31)*

Voor bedrijfswoningen welke zijn gelegen aan de Dorpsstraat, maar niet zijn gelegen in het centrumgebied, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bedrijfswoningen mogen omgezet worden in een ‘reguliere’ woning.

Een tweede wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het perceel op de hoek Eigen Erf / Noordlandseweg. Hier wordt via wijzigingsregels de mogelijkheid geboden om op het perceel twee nieuwe woningen te bouwen. Daarbij is het ook een optie om de bestaande woning te slopen en drie nieuwe woningen te bouwen. Per saldo mogen er twee extra woningen toegevoegd worden.

De molen “De vijf gebroeders” is beschermd middels een beschermingszone - molenbiotoop. Dit om de vrije windvang voor de molen en de waarde van de molen als landschapsbepalend element te behouden. In dit artikel is het beschermingsregime voor de molen opgenomen. De regeling houdt in dat binnen een straal van 300 meter rond de molen geen bebouwing mag worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Ook hoogopgaande beplanting is in deze zone uitgesloten. In de zone van 300 tot 500 meter rondom de molen is een vaste rekenformule opgenomen waarmee de toegestane bouwhoogte in deze zone kan worden bepaald.

*Algemene afwijkingsregels (artikel 32)*

In artikel 31 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 33)*

In artikel 32 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

#### **4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

*Overgangsrecht (artikel 34)*

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

*Slotregel (artikel 35)*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand 2014”.

## **7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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



## **8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**

### **8.1 Inspraak**

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 6 maart 2014 tot en met 19 maart 2014 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en op de website van de gemeente. Gedurende deze termijn konden schriftelijke inspraakreacties naar voren worden gebracht bij de gemeente. Naast de terinzagelegging is er op 10 maart 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn in de inspraakperiode geen inspraakreacties ontvangen.

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

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

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Beide partijen hebben gereageerd op het plan. De reacties hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele punten aan te vullen of aan te passen. In de bijlage 'vooroverlegrapport' bij deze toelichting is de samenvatting van reacties met de beantwoording daarvan (met doorgevoerde wijzigingen) opgenomen.





**BIJLAGE**



# **GEMEENTE BORSELE**

## **VOOROVERLEGRAPPORT**

Voorontwerp bestemmingsplan  
“Kern Heinkenszand 2014”

4 juni 2014

## 1. Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben bestemmingsplannen een looptijd van 10 jaar. Daarna moeten ze worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014" bundelt diverse bestaande bestemmingsplannen die nu voor de kern Heinkenszand gelden in een geactualiseerd bestemmingsplan en legt de bestaande ruimtelijk-functionele situatie vast.

## 2. Vooroverleg

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, provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Bij de hierna volgende behandeling van de vooroverlegreacties is steeds een (punts)gewijze samenvatting van de reactie gegeven. De brieven vormen bijlagen bij dit rapport.

- Waterschap Scheldestromen  
Brief van 11 april 2014

### *Reactie*

In het plangebied is een afvalwatertransportleiding gelegen die het afvalwater van de woonkernen transporteert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Leidingbreuken aan deze transportleiding kunnen leiden tot maatschappelijke overlast en hoge kosten voor reparatie. Het waterschap verzoekt daarom de afvalwatertransportleiding te voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding-Riool'.

### *Beantwoording*

Conform het verzoek van het waterschap zal voor de afvalwatertransportleiding de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' worden opgenomen.

### *Conclusie*

De dubbelbestemming 'Leiding-Riool' wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

- Provincie Zeeland  
Brief van 12 mei 2014

### *Reactie*

1. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van 92 woningen. Op basis van de regionale woningmarktafspraken is voor de kern Heinkenszand in een 90-tal woningen voorzien. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciaal beleid is het noodzakelijk om de planologische ruimte in het bestemmingsplan af te stemmen op de regionale woningmarktafspraken. De provincie verzoekt hier aandacht aan te besteden.

2. Op basis van artikel 30.2.5a is het college van burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de bouwregel ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor de bouw van enig bouwwerk binnen de op de kaart aangeduide 'vrijwaringszone-molenbiotoop'.

Op basis van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (artikel 2.17.4) is slechts in zeer beperkte mate ruimte voor het afwijken van de maximale bouwhoogte. De provincie verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming met de Verordening Provincie Zeeland te brengen en wijst op de relatie met de beoogde ontwikkeling van het ontvangstgebouw.

#### *Beantwoording*

1. Bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014" is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat binnen het plangebied niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn en dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Voormeld bestemmingsplan voorziet niet in het bieden van extra ruimte voor de ontwikkeling van woningen.

De woningbouwmonitor 2010-2020 voorziet in de diverse woningbouwprojecten in de kern Heinkenszand. De discrepantie in het aantal woningen is te verklaren doordat de provincie zich in haar reactie baseert op de woningbouwmonitor van juli 2013, maar dat op basis van de meest recente afspraken, welke zijn verwerkt in de woningbouwmonitor van 2014 er twee woningen meer gebouwd mogen worden in Heinkenszand. De toename van het aantal woningen (met twee) vindt zijn oorzaak in de verdichting van de Hoefbladstraat in het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III", welk bestemmingsplan overigens niet wordt meegenomen bij het onderhavige bestemmingsplan.

2. De regeling in het bestemmingsplan is conform het verzoek van de provincie in overeenstemming gebracht met de VRPZ. Overigens is bij de realisatie van het ontvangstgebouw rekening gehouden met de windvang. De nokhoogte van het gebouw is lager dan de stelling van de molen zodat de windvang op geen enkele manier in het gedrang is of kan komen.

#### *Conclusie*

1. De reactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.
2. De reactie leidt tot aanpassing van het plan.

