



BESTEMMINGSPLAN

‘KERN HEINKENSZAND 2014, GEDEELTE DORPSSTRAAT 50-52, 2018’

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Borsele bij besluit van,

De secretaris,

De burgemeester,

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

gemeente	Borsele
titel	Bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstraat 50-52, 2018'
imronummer	NL.IMRO.0654.BPHZDS50522018-0003
projectnummer	BS2004
status	Definitief
Voorontwerp	23 augustus 2018
Ontwerp	16 november 2018
Vastgesteld	14 maart 2019



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstraat 50-52, 2018' in de gemeente Borsele

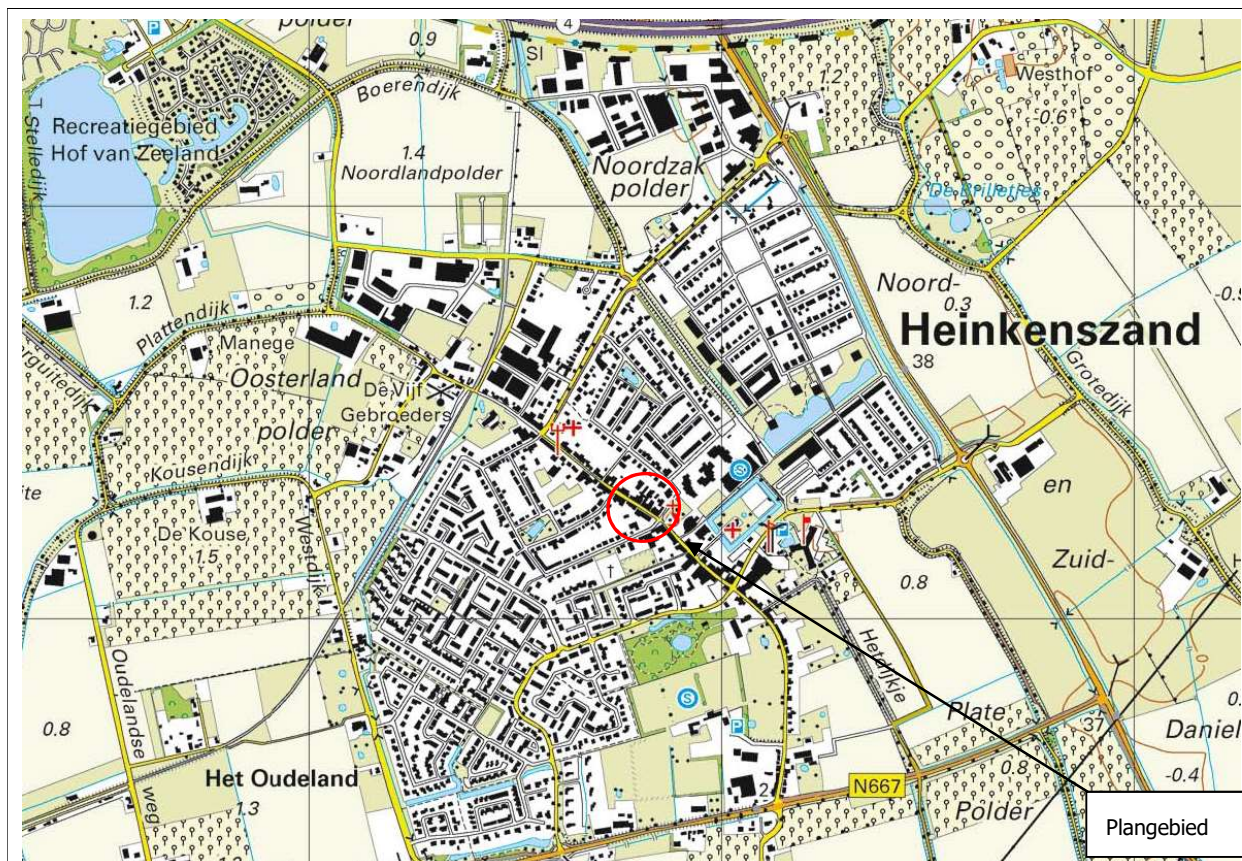
INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Bestaande locatie	7
2.2	Beoogde situatie	9
3	BELEID	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk (en regionaal) beleid	15
3.4	Toetsing beleidskaders	18
4	TOETSING	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	21
4.3	Water	26
4.4	Ecologie / flora en fauna	29
4.5	Milieuhinder	30
4.6	Geluidhinder	31
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.8	Externe veiligheid	33
4.9	Overige belemmeringen	35
5	JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1	Planvorm	37
5.2	Toelichting op de bestemmingen	37
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	43
7.1	Maatschappelijke toetsing	43
7.2	Overleg	43

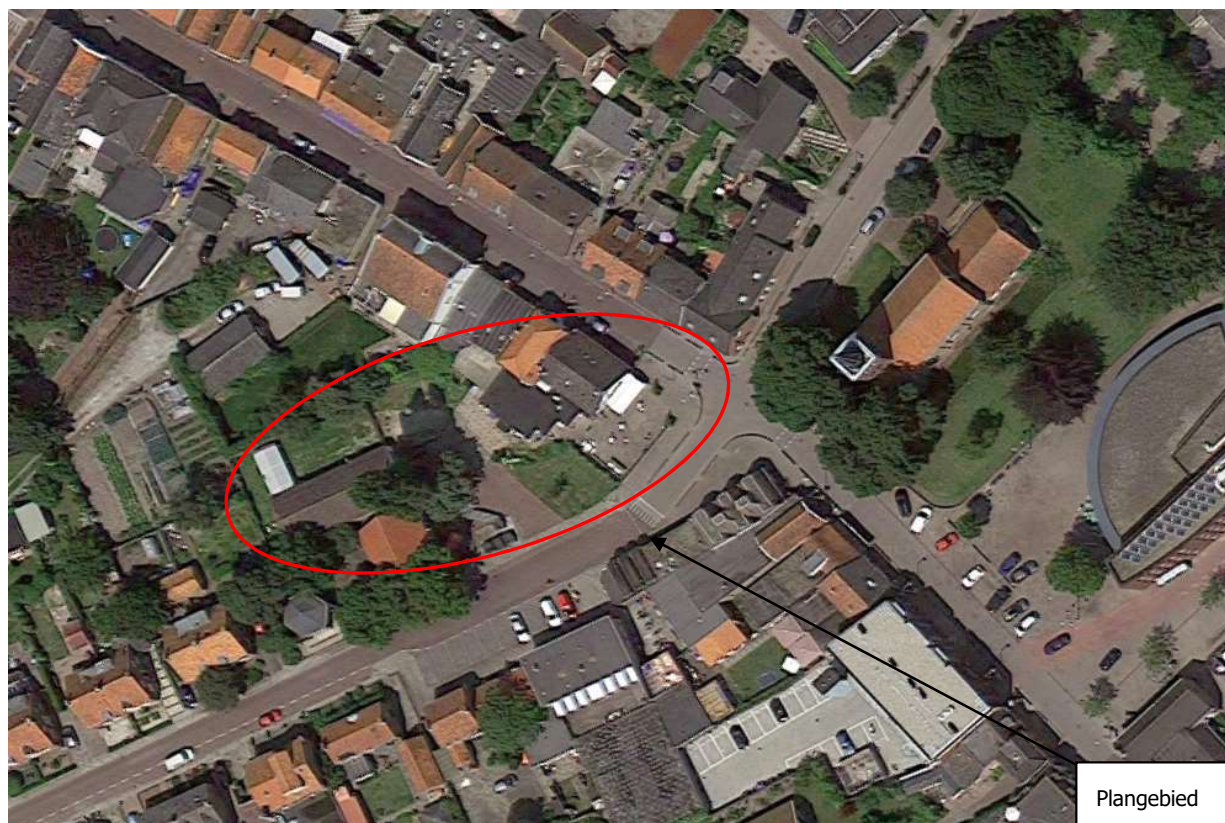
BIJLAGEN:

1. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d.23 augustus 2018;
2. Verkennend bodemonderzoek, Mitec, d.d. 21 maart 2017;
3. Archeologisch onderzoek, Artefact, d.d. 4 augustus 2017;
4. Archeologische onderzoek, SOB Research, mei 2018;

5. Ecologisch onderzoek, De Brabantse Wal, mei 2017;
6. Onderzoek wegverkeerslawaaï, Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing, d.d. 5 april 2017;
7. Aanvullende notitie akoestisch onderzoek, Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing, d.d. 2 november 2018;
8. Vooroverleg- en inspraakrapport, d.d. oktober 2018;
9. Zonstudie, buroSalt b.v., d.d. 9 november 2018.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand, op de hoek Dorpsstraat-Kerklaan, is restaurant La Dolce Vita gevestigd. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en een restaurant met bijbehorend terras grenzend aan de Dorpsstraat. Achter op het perceel, bereikbaar via de Kerklaan, is nog een gebouw gelegen.

Beoogd wordt de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 50-52 te slopen en één nieuw gebouw terug te plaatsen. In de plint (op de begane grond) van het gebouw zal ruimte zijn voor commerciële voorzieningen. Daarbij worden in het gebouw 9 appartementen gerealiseerd. Deze zullen met name op de verdiepingen worden gesitueerd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling zijn gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Heinkenszand 2014' van de gemeente Borsele (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 oktober 2014). Het plangebied kent de bestemmingen 'Centrum', 'Groen', 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'.

De beoogde ontwikkeling, het realiseren van appartementen gecombineerd met commerciële functies, past niet binnen de vigerende regels van het bestemmingsplan. Zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden wijkt de beoogde ontwikkeling af. Binnen het bestemmingsplan 'Heinkenszand 2014' zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.

De gemeente Borsele is evenwel bereid om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. In dat kader is het voorliggende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand, 2018' opgesteld. Dit bestemmingsplan (postzegelplan) vormt de juridisch-planologische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. De onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstaat 50-52, 2018' en kent de volgende opzet. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en het overleg behandeld.



Figuur 3: Foto's bestaande situatie (bron: buro Salt)

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande locatie

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand. Heinkenszand is de grootste kern in de gemeente Borsele. De Dorpsstraat kan worden getypeerd als een winkelstraat. De Dorpsstraat kent aan beide zijden een mengeling van wonen en detailhandels- horeca- en dienstverlenende voorzieningen.

Het plangebied wordt begrensd door twee wegen, de Dorpsstraat aan de noordoostzijde (voorzijde) en de Kerklaan aan de zuidoostzijde. Aan de zuidzijde vormen verder een voormalige brandweerkazerne en een kapsalon de begrenzing van het plangebied. Het naastgelegen perceel aan de Dorpsstraat 48 betreft een fietsenwinkel. De westzijde van het plangebied grenst aan tuinen van woonpercelen.



Figuur 4: Aanduiding perceel

Huidige inrichting plangebied

In figuur 3 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven. Op deze foto's is te zien dat de panden gelegen aan de Dorpsstraat 50 in gebruik zijn als woning en als restaurant. Aan de zijde van het kruispunt Dorpsstraat/Kerklaan is de buitenruimte, behorende bij het restaurant, in gebruik als terras. In het verlengde van het terras, aan de zijde van de Kerklaan, is een grasveldje (plantsoen) aanwezig. Tussen dit grasveldje en de voormalige brandweerkazerne is via de Kerklaan de toegang gelegen naar het achterterrein van het perceel. Achter op het perceel is een gebouw aanwezig dat in gebruik is ten behoeve van een maatschappelijke functie. In figuur 4 is de ligging van het perceel en de situering van de bestaande bebouwing op het perceel weergegeven.



Figuur 5: Vogelvlucht nieuwe situatie voor- en achterzijde (bron: Buro Salt)

De bestaande bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De bebouwing aan de Dorpsstraat is gemêleerd. De huidige bebouwing is hier een goed voorbeeld van. De gevels van beide panden aan de Dorpsstraat zijn weliswaar witgeschilderd, maar de kappen hebben een verschillende kleur. De kap van de woning kent een rode kleur en de kap van het restaurant een bruine kleur. Ook de kaprichting is variabel. De kaprichting van de woning staat dwars op de Dorpsstraat en de kaprichting van het restaurant staat evenwijdig aan de Dorpsstraat.

2.2 Beoogde situatie

Functionele inrichting

Beoogd wordt alle bestaande bebouwing op het perceel te slopen en één nieuw gebouw te realiseren. Dit gebouw zal gebruikt gaan worden voor commerciële en woondoeleinden. Er worden 9 appartementen gebouwd. Eén appartement zal op de begane grond worden gerealiseerd. Dit appartement beschikt over een kleine tuin. Op de 1^e en 2^e verdieping zullen 5 respectievelijk 3 appartementen worden gerealiseerd. Alle appartementen hebben een buitenruimte. Daarnaast worden er 11 bergingen gebouwd zodat bijvoorbeeld fietsenstalling binnen mogelijk is.

De commerciële ruimtes worden uitsluitend op de begane grond opgericht. De commerciële ruimtes zullen zich op de hoek van de Dorpsstraat en de Kerklaan en aan de Kerklaan bevinden.

Een voorbeeld van het nieuwe gebruik in de commerciële ruimtes kan de functie horeca zijn. In de schetsen is hierop ingespeeld door indicatief een terras aan de zijde van de Kerklaan weer te geven. In figuur 5 is de beoogde inrichting van het plangebied in vogelvlucht weergegeven.

Bebouwing

Beoogd wordt het gebouw te realiseren in twee bouwlagen met kap. Ter plaatse van de Dorpsstraat zal de huidige gevellijn worden aangehouden. Aan de zijde van de Kerklaan zal deze dichter naar de straat worden gelegd, maar niet verder dan de gevellijn van de voormalige brandweerkazerne. De bebouwing zal de richting van de Kerklaan volgen. Aan de zijde van de Kerklaan zit er dan ook een knik in het gebouw. Daarbij wordt opgemerkt dat de balkons aan de straatzijde inpandig worden gerealiseerd. Er zullen dan ook geen balkons voor de gevellijn worden gerealiseerd.

Voor de architectuur van de gebouwen is aangesloten bij de uitgangspunten die zijn benoemd in het beeldkwaliteitsplan van Heinkenszand. De uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing zijn onder meer: een summiere detaillering en metselwerk met enkele accenten. Het gehele pand zal in baksteen worden uitgevoerd. Ook zullen elementen van de huidige bebouwing worden teruggebracht. Zo zal het gebouw op de hoek van de Dorpsstraat en de Kerklaan in een witte kleur worden gebouwd en de omringende bebouwing in een roodachtige kleur. Er is voor gekozen om de gevels aan de Dorpsstraat een meer verticaal karakter te geven en de gevels aan de Kerklaan een meer horizontaal karakter. De indicatieve aanzichten van de bebouwing in de nieuwe situatie zijn weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: Indicatie aanzichten nieuwe situatie (bron: Buro Salt)

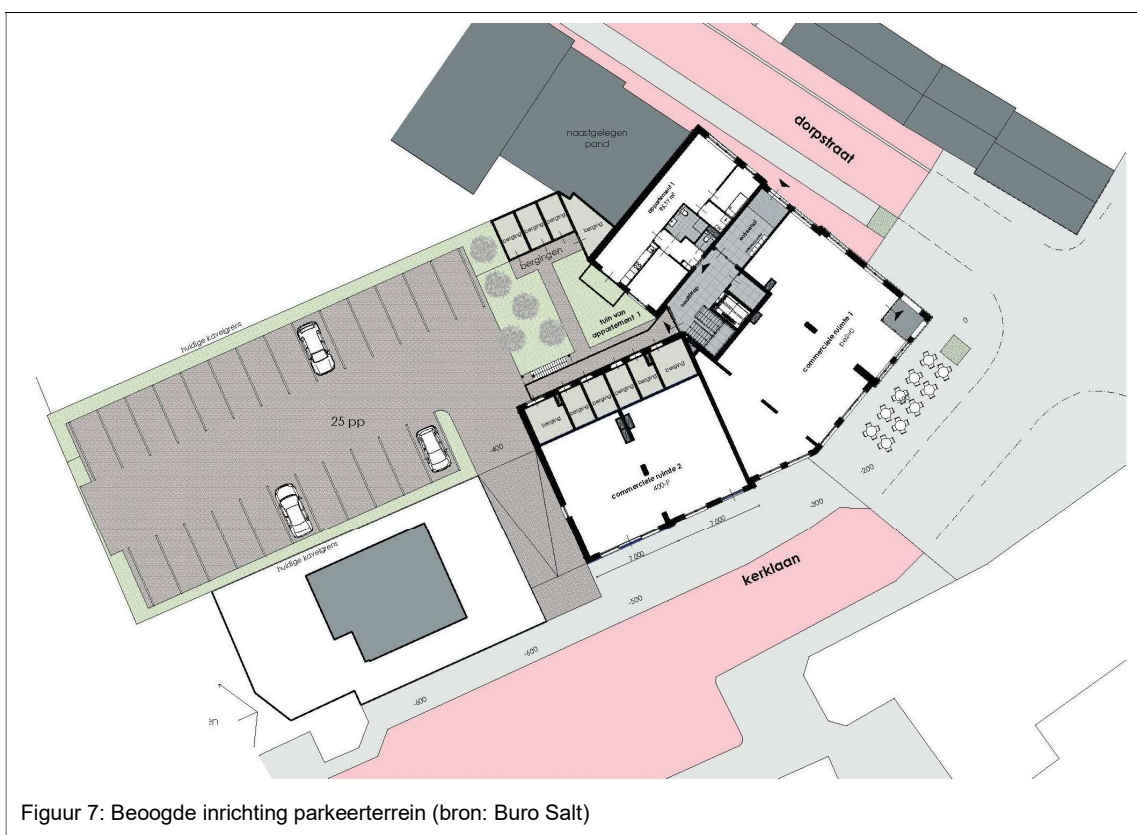
Verkeer

De Dorpsstraat wordt zowel via Clara's Pad als de Stenevate rechtstreeks verbonden met de Drieweg (N665) die op zijn beurt direct in verbinding staat met de nieuwe afritten van de Rijksweg A58.

Een lijndienstbus stopt ieder uur bij het gemeentehuis, vanaf hier is het slechts enkele minuten lopen naar het plangebied.

Parkeren

Achter op de kavel zal een parkeerterrein worden gerealiseerd. Dit parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Kerklaan. De huidige uitrit van het plangebied zal gebruikt worden, zie figuur 7.



Voor de berekening van de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de in de handreiking 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012 van het CROW.

Het plangebied is gelegen in het centrum van een niet stedelijk gebied. De appartementen vallen onder de categorie 'koop etage goedkoop' en voor de commerciële ruimtes kan aangesloten worden bij de categorie 'buurt- en dorpscentrum'.

Uit de parkeerbehoefteberekening blijkt dat het noodzakelijk is om ten behoeve van 9 appartementen en 347 m² commerciële ruimte in totaal 25 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein:

9 appartementen x 1.3 parkeernorm per appartement = 11,7 parkeerplaatsen
347m² commerciële ruimte x 3.6 parkeernorm per 100 m² = 12,5 parkeerplaatsen +
Totaal 24,2 parkeerplaatsen

Op het terrein is voorzien in 25 parkeerplaatsen. Er wordt dan ook voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de 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.

Wijziging Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als volgt gewijzigd:

“1. Het tweede lid komt als volgt te luiden:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2. Het derde lid komt als volgt te luiden:

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

3. In het vierde lid wordt «actuele regionale behoefte» vervangen door «behoefte» en «het bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid,» door «een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid».”

Bron: Staatsblad 2017, 182, p. 1.

Kort gezegd is het de bedoeling dat per 1 juli bij het toepassen van de ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt (op hoofdlijnen) overeen met de huidige eerste twee treden. De derde trede komt te vervallen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (herziene versie 2016)

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld en deels herzien op 11 maart 2016. 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

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. De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de

'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 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.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken.

Voorzieningen

Het provinciale doel betreft een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen moeten betaalbaar, bereikbaar en divers zijn. Daarbij zijn gemeenten verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Op bovengemeentelijk niveau draagt een adequaat voorzieningenpatroon bij aan de leefbaarheid en aan de aantrekkelijkheid van een regio.

Verordening ruimte provincie Zeeland (herziene versie 2016)

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

In de Verordening ruimte provincie Zeeland zijn geen specifieke regels opgenomen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk (en regionaal) beleid

Agenda Wonen in De Bevelanden 2020

De Bevelanden zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt. Het is van regionaal belang dat de markt goed functioneert en dynamisch is. Hier moeten de regionale woningmarktafspraken aan bijdragen. Een goed woonklimaat is onlosmakelijk verbonden met de directe woonomgeving; openbaar groen, winkel- en voorzieningenaanbod, veiligheid en sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen. Dit krijgt zijn beslag in ander beleid.

De vijf gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal stellen de volgende kernthema's vast, die de basis vormen voor de woningmarktafspraken:

1. realistische woningbouwproductie;
2. bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt, de vraagkant dus;
3. kwaliteit voor kwantiteit;
4. aanpak bestaande woningvoorraad, ook particuliere koopvoorraad;
5. wonen en zorg;
6. regionale prestatieafspraken met corporaties;
7. arbeidsmigranten;
8. grondprijzen voor woningbouw;
9. monitoring.

Projecten onder de kernthema's 3, 4 en 5 worden versneld opgepakt. Kernthema 4: 'herstructurering en aanpak bestaande particuliere voorraad' heeft de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering (sloop en vervangende nieuwbouw), maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande particuliere voorraad.

Structuurvisie Borsele (2015-2020)

De structuurvisie 2015-2020 actualiseert de bestaande structuurvisie van de gemeente Borsele uit 2009. De beleidslijnen die in de structuurvisie uit 2009 zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en op hun merites beoordeeld. Het bestaande beleid is herijkt, geactualiseerd en nieuw beleid is meegenomen.

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

1. Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele;
2. Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component;
3. Streven naar een duurzame aanpak.

Per dorp is in de structuurvisie een dorpsprofiel opgesteld. Het dorpsprofiel gaat in op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting. In de onderstaande alinea's wordt in het kort de kwaliteiten en ambities van Heinkenszand beschreven.

Kwaliteiten Heinkenszand

De ruimtelijke kwaliteiten van Heinkenszand liggen in het kleinschalige en dorpse karakter. De historische structuur van Heinkenszand, met haar dijkbebouwing langs de Dorpsstraat (zuidelijk gedeelte), is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. Karakteristiek is het groene gebied in de boog van de Dorpsstraat/ Heinkenszandseweg. Het (bovenlokale) voorzieningenniveau, de centrale ligging en de goede bereikbaarheid versterken de reeds aanwezige kernkwaliteiten van Heinkenszand.

Ambitie Heinkenszand

De ambitie voor Heinkenszand is inzetten op behoud en verbreding van de bestaande voorzieningen en medewerking verlenen aan initiatieven die de centrumfunctie versterken. Het versterken van het dorpshart is een mogelijkheid waarbij het behouden en/of verbreden van het voorzieningenniveau een aandachtspunt is, met behoud van de dorpse schaal. In Heinkenszand wordt vooral uitgegaan van inbreiding.

Woonvisie 2015-2019 'Groeien in Kwaliteit'

De Borselse WOONvisie 2015 - 2019 schetst de koers die de gemeente vier jaar wil volgen. Deze is opgesteld om het om het prettig wonen in de gemeente te bevorderen en om samenwerking met interne en externe partijen op een goede manier op te pakken. Het is een sterke, concrete en heldere visie die drie functies heeft, namelijk:

- ondersteuning en sturing bieden bij samenwerking;
- relaties leggen met relevante beleidsterreinen;
- praktische basis bieden voor beleidsuitvoering.

De WOONambities zijn als volgt:

- Woningen die kwalitatief goed aansluiten bij de behoefte van onze inwoners;
- Passende bouwplannen die inspelen op de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en op de kwaliteitswensen van de consument;
- Behouden en versterken van historische, culturele en landschappelijke kwaliteiten;
- Een gezamenlijke koers met (markt)partijen om de aantrekkelijke en veilige woon- en leefomgeving te behouden en versterken.

De gemeente Borsele heeft drie soorten woonmilieus, namelijk centrumdorps, dorps en landelijk. Onder het woonmilieu centrumdorps vallen 's-Gravenpolder, Heinkenszand en Ovezande.

Uit de woningmarktverkenning (Stec Groep B.V., november 2012) blijkt dat Borsele meer dan voldoende woningen heeft in het landelijk woonmilieu. Er is wel behoefte aan woningen in een centrumdorps woonmilieu (met name in Heinkenszand en 's-Gravenpolder) en in mindere mate naar woningen in een dorps woonmilieu. Er wordt in eerste instantie gestreefd naar een concentratie van woningbouw in de dorpen met een centrumdorps woonmilieu en dorps woonmilieu, als dit past in de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkelingen. Dit is niet alleen nodig om in te spelen op de behoefte naar bepaalde woonmilieus, maar ook om draagvlak te houden voor voorzieningen en ter bescherming van het karakteristieke landelijke gebied.

Actualisatie detailhandelsvisie gemeente Borsele (2013)

In dit document legt de gemeente de visie vast op toekomstige ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente op het gebied van detailhandel.

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.

De gemeente Borsele moet streven 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 bij voorkeur 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.

Beeldkwaliteitsnota

Deze 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.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied: historische dorpskern - gedeelte Dorpsstraat (noordelijk deel). De Dorpsstraat is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Een mogelijke ontwikkeling binnen het deelgebied is de vorming van een pleinwand aan de westzijde van het Van der Biltplein. Daarvoor zal aan de Dorpsstraat, over een beperkte lengte, vervangende nieuwbouw plaatsvinden. De nieuwbouw zal een grotere bouwhoogte kennen dan de oorspronkelijke bebouwing.

Een aantal algemene gebiedsgerichte beeldkwaliteitscriteria voor de Dorpsstraat zijn hieronder benoemd:

- Behoud van het ensemble;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.

3.4 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd.

Per 1 juli 2017 is het Bro aangepast. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierdoor gewijzigd. De wijzigingen zien met name op het vervallen van de begrippen 'actuele' en 'regionale'. Daarnaast bevat de nieuwe Ladder geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Er is geen overgangsrecht opgenomen bij de wijziging van het Bro op 1 juli 2017. Bij gebruik van de oude laddersystematiek wordt voldaan aan de nieuwe motiveringsvereisten. Daarom is ervoor gekozen de onderstaande motivering te handhaven.

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen:

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.
- In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Ad 1.

Woningen

Bij plannen waar sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad dient rekening te worden gehouden met de regionale woningbouwprogrammering en de daarover gemaakte afspraken. Het regionaal woningmarktonderzoek heeft inzicht verschaft in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio De Bevelanden. Dit heeft geresulteerd in regionale woningmarktafspraken tussen de samenwerkende gemeenten, welke in 2013 zijn vastgelegd in de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020'. Hieraan gekoppeld is de regionale woningbouwplanning die per gemeente de projecten weergeeft die invulling geven aan de woningbouwprogrammering. Uit deze planning is gebleken dat de kwantitatieve woningbehoefte in Borsele reeds vrijwel geheel kan worden ingevuld en nog slechts een beperkte planningsruimte resteert voor nieuwe initiatieven. Zorgvuldige inzet hiervan is van groot belang om in te kunnen spelen op een nog onvoorziene behoefte. In de voorliggende situatie is er sprake van herstructurering/kwaliteitsverbetering van een gedeelte van het centrumgebied van Heinkenszand. Gezien de ligging van de ontwikkeling vormen appartementen een goede invulling op deze locatie. Door de verwachte vraag naar appartementen in Heinkenszand wordt de ontwikkeling gezien als een gewenste ontwikkeling en zullen de 8 extra appartementen in de regionale woningbouwplanning worden opgenomen.

Voorzieningen

Ook bij plannen waar sprake is van het realiseren van nieuwe commerciële voorzieningen dient te worden getoetst aan de duurzaamheidsladder. Heinkenszand is in het gemeentelijk beleid aangemerkt als bovenlokaal verzorgend centrum voor de gemeente Borsele. In haar beleid geeft de gemeente aan dat concentratie van aanbod in een compact, aantrekkelijk centrum zoals Heinkenszand een belangrijke voorwaarde is voor voldoende toekomstperspectief. Meer specifiek bevordert de gemeente dergelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in de centrubestemming.

De voorliggende ontwikkeling is gelegen in een centrubestemming en draagt dan ook bij aan concentratie van het aanbod in het centrum van Heinkenszand. Bovendien vindt er door de sloop en nieuwbouw op deze locatie een kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het voorzieningenaanbod plaats.

Het realiseren van de combinatie van wonen en commerciële voorzieningen in het centrum van Heinkenszand vormt een meerwaarde voor deze kern, het zorgt voor behoudt en vernieuwing van twee hoofdfuncties van het centrumgebied waardoor de kern levendig blijft.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid.

De locatie Dorpsstraat 50-52 ligt in het centrum van Heinkenszand en maakt dus onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied zoals dit door het provinciaal bestuur is gedefinieerd. Bovendien is er sprake van herstructurering. Er wordt derhalve voldaan aan stap 2. Stap 3 hoeft niet verder gemotiveerd te worden nu is voldaan aan stap 2.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 TOETSING

4.1 Bodem

Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Borsele mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Mitec Advies B.V. heeft in februari/maart 2017 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740/A1 uitgevoerd ter plaatse van de locaties Dorpsstraat 50-52 en Kerklaan ong., de kadastrale percelen AH 3692 en 4627 (gedeeltelijk) te Heinkenszand. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek geconcludeerd kan worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van een appartementencomplex en commerciële ruimtes met bijbehorende voorzieningen.

Het verkennend bodemonderzoek is in bijlage 1 opgenomen.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook de gemeentelijke plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te

houden met de aanwezige archeologische waarden. Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Borsele reeds op 11 oktober 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.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 8: Uitsnede Beleidskaart archeologie gemeente Borsele

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

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

Evaluatie Archeologisch beleid

Bij de vaststelling van het archeologiebeleid op 11 oktober 2011, is afgesproken dat het beleid na een periode van vijf jaar zou worden geëvalueerd. Eind 2016 is het evaluatierapport gereed gekomen. Het rapport is opgesteld door het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS).

Het OAS heeft besloten de evaluatie op hoofdlijnen uit te voeren aan de hand van een in 2015 opgestelde startnotitie. In de startnotitie waren vijf punten opgenomen die behandeld zouden worden in de evaluatie, te weten:

1. De onderzoeksresultaten uit de afgelopen zes jaar maken onderdeel uit van het beleid (daar waar mogelijk aangevuld met oudere resultaten);
2. Een analyse van de onderzoeken uit de laatste zes jaar vindt plaats, waarbij gekeken wordt hoeveel onderzoek per beleidscategorie is uitgevoerd en hoe vaak dit heeft geleid tot vervolgonderzoek;
3. Per maatregelenkaart zal een aantal onderzoeksaspecten worden opgesomd die het mogelijk moeten maken om nog efficiëntere keuzes te maken op het gebied van de archeologie;
4. Advies over de omgang met de maritieme archeologie;
5. Advies over de omgang met resten uit de periode van de Tweede Wereldoorlog.

Uit de evaluatie volgen de volgende adviezen/aanbevelingen:

- Vervolledig de tijdens deze evaluatie vervaardigde kaart(laag) met uitgevoerde onderzoeken en geclassificeerde adviezen. Op deze manier kan voorkomen worden dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd waar dat al eerder heeft plaatsgevonden en daarmee onnodige vertraging in de vergunningverlening veroorzaakt.
- Werk deze kaart met regelmaat (jaarlijks) bij.
- Uit de evaluatie is gebleken dat er zeer weinig onderzoek wordt uitgevoerd in categorie 6 (lage verwachting/vrijstelling tot 2500 m²), vanwege het grote oppervlakte en dat het uitgevoerde onderzoek nooit heeft geleid tot

vervolgonderzoek. Stel daarom gebieden die vallen binnen categorie 6 vrij van archeologisch onderzoek door hier geen beschermende maatregelen meer voor op te nemen in bestemmingsplannen of omgevingsplan.

- Hanteer de onderzoeksthema's en aanvullende criteria samen met de nationale en provinciale onderzoeksagenda's als leidraad bij het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Op deze wijze kan informatie rondom enkele aspecten van de bewoning en het gebruik van het onderzoeksgebied meer structureel worden verzameld, wat zal leiden tot vergroting en verdieping van de huidige kennis over bewoning en gebruik van het grondgebied van de gemeente Borsele.
- Gemeenten zijn verantwoordelijk voor al hun archeologisch erfgoed. Sinds 1 juli 2016 heeft de RCE haar taken hierin af gestoten. Neem daarom in bestemmingsplannen of omgevingsplan regels op ter bescherming van gebieden beneden de laagwaterlijn, die nu nog geen maatregelencategorie kennen, door het van toepassing verklaren van categorie 7. Tot nu toe moest voor deze categorie altijd worden overlegd met de RCE.
- Maak bij toekomstig onderzoek gebruik van (de kennis van) het Bevrijdingsmuseum Zeeland over het aantreffen van militaria en ander vondstmateriaal dat te relateren is aan de periode van de Tweede Wereldoorlog.

Toetsing beoogde ontwikkeling aan archeologiebeleid

Voor het plangebied is, gebaseerd op de beleidskaart (waarbij kaartlaag 1 'Walcheren' in casu maatgevend is), categorie 3 van toepassing. Er geldt geen onderzoekspllicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord of, bij een grotere oppervlakte, als de verstoring niet dieper gaat dan 40 cm.

Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed heeft op 4 augustus 2017 een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd binnen een plangebied aan de Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand.

Uit het booronderzoek blijkt dat binnen het plangebied een hoge verwachting bestaan op het aantreffen van vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Hierdoor wordt de kans ook groot geacht dat bij de graafwerkzaamheden archeologische waarden zullen worden aangetroffen. Op basis hiervan wordt vervolgonderzoek binnen het plangebied noodzakelijk geacht. Conform de AMZ-cyclus (Archeologische MonumentenZorg) dient een dergelijk vervolgonderzoek uit een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven te bestaan om de daadwerkelijke aanwezigheid, aard en de waarde van eventuele vindplaatsen verder te bepalen. Daarnaast wordt aanbevolen geen ondergrondse sloopwerkzaamheden te laten uitvoeren tot het moment waarop dit archeologisch vervolgonderzoek is uitgevoerd, of, indien dit niet tot de mogelijkheden hoort, deze ondergrondse sloop onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren. Voorafgaand aan het Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (en de eventuele archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop) dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en goedgekeurd door de gemeente.

Op basis van de resultaten van het Archeologisch Bureauonderzoek en het Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen en het daarop

gebaseerde advies, heeft de gemeente Borsele besloten dat er ter plaatse van het plangebied een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) moest worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door SOB Research medio mei 2018. Het onderzoeksgebied van het IVO-P betrof het deel van het plangebied waar graafwerkzaamheden worden voorzien met een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld (de zones waar het appartementengebouw en de parkeerplaats zullen worden gerealiseerd). Voor het onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, waarin de door de gemeente Borsele gestelde eisen en randvoorwaarden zijn vastgelegd. Dit PvE is door de gemeente Borsele goedgekeurd en vastgesteld.

Uit het uitgevoerde IVO-P blijkt dat ter plaatse van de huidige bebouwing en het direct aangrenzende gebied, resten verwacht kunnen worden van de oude bebouwing en van afvaldeposities uit de Nieuwe Tijd en mogelijk ook nog uit de Late Middeleeuwen. In hoeverre deze archeologische resten zijn verstoord bij de bouw van de huidige bebouwing, kan op basis van het nu uitgevoerde IVO-P niet worden vastgesteld.

Aanbevolen wordt het navolgende.

1. Het grootste deel van het achterterrein, de zone waar de parkeerplaats zal worden aangelegd, kan in het kader van de nu voorgenomen planontwikkeling vrijgegeven worden;
2. Er wordt geadviseerd om de sloop van de huidige bebouwing en het uitgraven van de bouwput voor de beoogde nieuwbouw, te laten plaatsvinden onder archeologische begeleiding, zulks met uitzondering van het al onderzochte deel van de bouwputzone ter plaatse van proefsleuf nr. 1.

Het integrale archeologisch onderzoek IVO-P is opgenomen in de bijlage behorende bij dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied komen geen monumenten en/of waardevolle bebouwing voor. Rondom het plangebied zijn er wel diverse panden aanwezig welke zijn aangewezen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Dit komt doordat de Dorpsstraat deel uitmaakt van het oudste gedeelte van Heinkenszand. Heinkenszand is van oorsprong een dijkdorp. Bij het ontwerp van de nieuwbouw is daarom ook rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Dorpsstraat. Een voorbeeld hiervan is dat zal worden voldaan aan de eisen die in de Beeldkwaliteitsnota Borsele zijn opgenomen. De Beeldkwaliteitsnota is reeds benoemd in paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid. De omschrijving van de beoogde ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 2.2 beoogde situatie. Wanneer deze naast elkaar worden gelegd blijkt dat er zorgvuldig is omgegaan met de cultuurhistorische waarden uit het gebied door zoveel mogelijk op de bestaande bebouwing in de Dorpsstraat aan te sluiten, zowel qua massa, vorm als detaillering van de bebouwing.

Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een molenbiotop.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is 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.

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

Dit plan beschrijft de doelen en maatregelen in het stroomgebied van de Schelde voor schoon en ecologisch gezond water voor duurzaam gebruik.

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.

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

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

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

Stedelijk waterplan Borsele 2016-2022 (Samen met water)

Het stedelijk waterplan is op 6 juni 2016 vastgesteld. Hierin worden de onderwerpen uit het gemeentelijke rioleringsplan verder uitgewerkt. In het waterplan staan normen genoemd ten aanzien van de waterkwantiteit, waterkwaliteit, water en ruimtelijke ordening, grondwater in bebouwd gebied, afvalwater en afkoppelen regenwater, beheer en onderhoud water in bebouwd gebied, relatie stedelijk waterplan en plannen in het buitengebied.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets moet overleg worden gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen. De aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u>	De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen.

Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De verharding in het plangebied zal toenemen. In overleg met de gemeente wordt een vergoeding in het gemeentelijk waterbergingsfonds gestort.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het plangebied zal middels een gescheiden stelsel worden aangesloten op de bestaande riolering. Zowel het hemelwater als het afvalwater worden via de via het gescheiden rioolstelsel afgevoerd. Er is geen sprake van afkoppeling of hergebruik.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. 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.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Er is geen mogelijkheid op het terrein op het hemelwater af te koppelen en op te vangen. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen open water in het plangebied aanwezig. Er zijn derhalve geen risico's voor de volksgezondheid.

<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is geen oppervlaktewater aanwezig.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn geen waterwegen in het plangebied aanwezig. Zowel de Dorpsstraat als de Kerklaan zijn wegen in beheer bij de gemeente.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

In mei 2017 is een quick-scan flora en fauna (Wet natuurbescherming) ten behoeve van de sloop van de panden Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand uitgevoerd door het ecologisch adviesbureau 'De Brabantse Wal'.

Het gebied is op 21 maart en 22 mei 2017 bezocht door ecologisch adviesbureau de Brabantse wal om de aanwezige natuurwaarden te inventariseren. Er zijn met uitzondering van enkele vogels geen beschermde soorten aangetroffen.

Soorten die volgens de uitgevoerde analyse mogelijk wel voorkomen in het betreffende kilometerhok zijn Egel, Huisspitsmuis, Woelrat, Gewone pad en Kleine watersalamander. Voor al deze nationaal beschermde soorten is op grond van de Wet natuurbescherming een vrijstellingsregeling van kracht voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, bestendig beheer of onderhoud. Er geldt voor deze soorten wel een algemene zorgplicht. Hieraan wordt invulling gegeven door het opruimen van de afvalhopen achter het gebouw op het

achter terrein bij voorkeur buiten de opgroefase en buiten vorstperiodes uit te voeren omdat kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën in die periodes het meest kwetsbaar zijn en moeilijk een goed heenkomen kunnen zoeken. Buiten die periode dienen eventueel aanwezige dieren in ieder geval voldoende vluchtmogelijkheden geboden te worden.

Voor vogels en vleermuizen geldt de vrijstelling niet. Noch in, nog buiten het gebouw zijn (sporen van) vleermuizen, en vogels als Huismus en Gierzwaluw aangetroffen. De aanwezigheid van deze soorten in de te slopen gebouwen is vrijwel uitgesloten. Een ontheffing is niet nodig. Ter meerdere zekerheid kan de sloop buiten de broedperiode en voortplantingsperiode of overwinteringsperiode van vleermuizen worden uitgevoerd ofwel in de maanden september en oktober.

Het volledige onderzoek is in bijlage 3 van het bijlagenboek opgenomen.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

In artikel 2.16 'Afwegingszone natuurgebieden' van de VRPZ is het toetsingskader opgenomen met betrekking tot de in de provincie Zeeland aanwezige 'Bestaande natuur'. De afwegingszone behelst een zone van 100 meter ten opzicht van 'Bestaande natuur'. Zowel het Natuurnetwerk Zeeland (voormalige EHS) als de Natura 2000-gebieden zijn gelegen op meer dan 230 m afstand. (De Natura 2000-gebieden liggen zelfs op circa 8 kilometer afstand). Het plangebied is niet binnen deze afwegingszone van 100 meter gelegen. Een nadere afweging hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Stikstof

Op dit moment heeft de huidige maatschappelijke functie van het gebouw achter op het terrein gecombineerd met het bestaande restaurant beslaan eenzelfde oppervlakte als de beoogde commerciële ruimtes bij elkaar opgeteld, namelijk circa 350 m². Het aantal verkeersbewegingen zal ten behoeve hiervan dan ook niet toenemen. Wel worden daarnaast meer woningen gerealiseerd dan nu aanwezig zijn. Het betreft een toevoeging van 8 woningen. De bijbehorende verkeerstoename bedraagt

Verkeersgeneratie

Nieuwe appartementen	6,6 mvt/etmaal per woning	x 9 = 59,4 mvt/etmaal
Bestaande particuliere huurwoning	7,2 mvt/etmaal per woning	x 1 = <u>7,2 mvt/etmaal</u>
Totaal:		= 52,2 mvt/etmaal

Dit betekent een toename van circa 50 motorvoertuigen (licht verkeer) per etmaal. Dit gecombineerd met de grote afstand (meer dan 7,9 km) tot de meest nabijgelegen natura 2000 gebieden (Oost- en Westerschelde) is het redelijk te veronderstellen dat de ontwikkeling geen significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

4.5 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.

De te realiseren functies kennen geen grotere milieuhindercategorie dan in de vigerende centrumbestemming wordt mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd is er binnen de centrumbestemming ook de gevoelige functie 'wonen' mogelijk. Dit is mogelijk vanwege de ligging van het plangebied in het centrum van Heinkenszand. Omdat er veel verschillende functies in de Dorpsstraat aanwezig zijn, kan er vastgesteld worden dat er sprake is van een gebied waar functiemenging plaatsvindt. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) is het in een gebied van functiemenging mogelijk om de functie wonen te combineren met commerciële functies tot een bepaalde categorie. Dit is tegelijkertijd in het verleden mede de reden geweest om de 'centrumbestemming' voor een gedeelte van de Dorpsstraat op te nemen.

Het vervallen van de maatschappelijke bestemming op een gedeelte van het plangebied en de uitbreiding van de centrumbestemming zorgen niet voor kleinere richtafstanden tussen gevoelige bestemmingen en de reeds aanwezige centrumbestemmingen. Kortom het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de nieuwbouw aan de Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerlawaaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet 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.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom waar een snelheid van 30 km/uur geldt. Op basis van de Wet geluidhinder is het derhalve niet noodzakelijk dat er een geluidsonderzoek plaats moet vinden. Echter er dient wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te worden getoond dat er een goed woon- en leefklimaat heerst.

Door Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing is daarom in maart 2017 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de gevels van de beoogde appartementen met meer dan 48 dB belast worden door het wegverkeer op de Dorpsstraat en de Kerklaan. De geluidbelasting vanwege de Dorpsstraat bedraagt in het peiljaar 2030 ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen ten hoogste 53 dB en vanwege de Kerklaan 49 dB.

Onderzocht is welke maatregelen getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de geprojecteerde appartementen te kunnen voldoen. Er zijn feitelijk geen doelmatige maatregelen te treffen om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Omdat voor de omliggende wegen een 30 km/h regime geldt, kan voor het plan geen hogere waarde krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld worden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de gecumuleerde geluidbelasting van de omliggende wegen ten hoogste 58 dB op het plan bedraagt. Bij een dergelijke geluidbelasting dient het geluidklimaat als matig gekwalificeerd te worden. Overwegende dat het complex midden in een woonkern, aan doorgaande wegen gerealiseerd wordt, kan gesteld worden dat dit geluidklimaat acceptabel is.

Ondanks dat er geen juridische titel is om de appartementen van een grotere karakteristieke geluidwering dan 20 dB te voorzien, wordt geadviseerd om deze karakteristieke geluidwering af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van bebouwing met een centrumfunctie aan de Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand. Hiervoor kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' naar analogie worden toegepast. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Bijlagen 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

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

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling (de realisatie van circa 350 m² commerciële voorzieningen en 9 appartementen) naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan

worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 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 omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel 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).

Inrichtingen

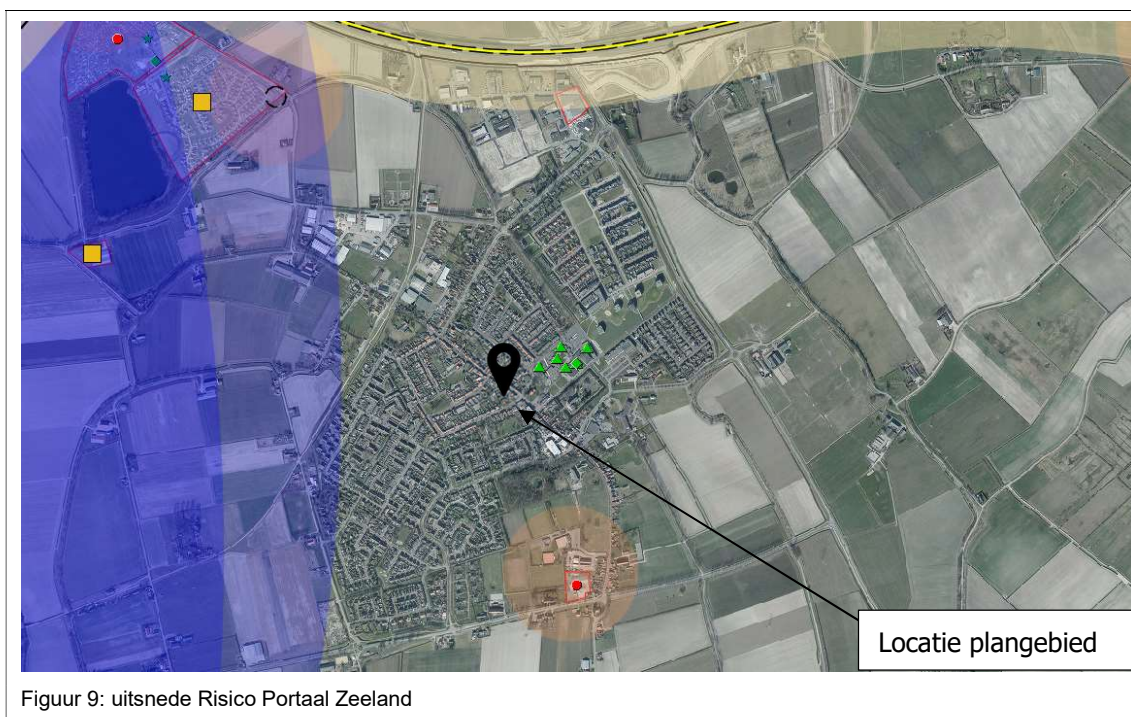
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke 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 adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen/ gebruikt (bron: Risico Portaal Zeeland).

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

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

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



Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw 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. Volgens de Risico Portaal Zeeland ligt er in of nabij het plangebied geen leidingenstrook.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Het plangebied is op ruimte afstand gelegen van de A58. In de onderstaande paragrafen is deze ligging nader omschreven.

A58

De afstand tot de A58 bedraagt circa 1.100 meter. Het PR-Plafond is 5 meter, er is geen GR-Plafond bekend op dit wegvak. Het volgende wegvak welke hierop aansluit (Knp. De

Poel - afrit 35) kent een GR-plafond van 82 meter. De weg is daarbij aangemerkt als plasbrandaandachtsgebied. Hiervoor geldt dat het desbetreffende wegvak, onderscheidenlijk baanvak, vermeerderd met een zone van 30 meter aan weerszijden van het wegvak, onderscheidenlijk baanvak, als plasbrandaandachtsgebied is aangemerkt. De beoogde ontwikkeling ligt ruimschoots buiten alle genoemde zones. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de (bouw)werkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstraat 50-52, 2018' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van 9 appartementen met op de begane grond commerciële functies. Het voorliggend plan kent een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge versie van het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstraat 50-52, 2018' kent één kaartblad.

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSGEELLS

Centrum (artikel 3)

Het plangebied maakt deel uit van het centrumgebied van Heinkenszand hebben mede daardoor de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en wonen vrij uitwisselbaar. Middels een specifieke aanduiding is ook een terras mogelijk daar waar deze aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een bouwvlak, met betrekking tot breedte, 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.

Waarde – Archeologie-1 (artikel 4)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter 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 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel).

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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 6)

In artikel 6 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 afwijkingsregels (artikel 7)

In artikel 7 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 8)

In artikel 8 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 9)

Artikel 9 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht

verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afgeweken worden bij omgevingsvergunning 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 10)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstraat 50-52, 2018'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder meer het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling aan de Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de economische uitvoerbaarheid door middel van een exploitatieopzet aangetoond. Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaar gebleken.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstraat 50-52, 2018" heeft van 23 augustus tot en met 3 oktober 2018 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand. Ook was in deze periode het voorontwerp bestemmingsplan te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Gedurende de inspraaktermijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn vijf schriftelijke reacties binnengekomen. Verwezen wordt naar het vooroverleg- en inspraakrapport dat is opgenomen in de bijlagen.

7.2 Overleg

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

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

Er zijn twee schriftelijke reacties binnengekomen. Verwezen wordt naar het vooroverleg- en inspraakrapport dat is opgenomen in de bijlagen.

