



Bestemmingsplan “Kleinschalige bedrijventerreinen 2011”



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen



Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 12 mei 2011

, voorzitter

, griffier



Middelburg Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 (118) 653737
fax: +31 (118) 615912

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

web: www.rdh.nl

gemeente
titel

Borsele
Bestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011"

projectnummer
IMRO-nummer
datum

BS2147
NL.IMRO.0654.BPKB2011
12 mei 2011

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

28 september 2010
4 januari 2011
12 mei 2011



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011" in de gemeente Borsele

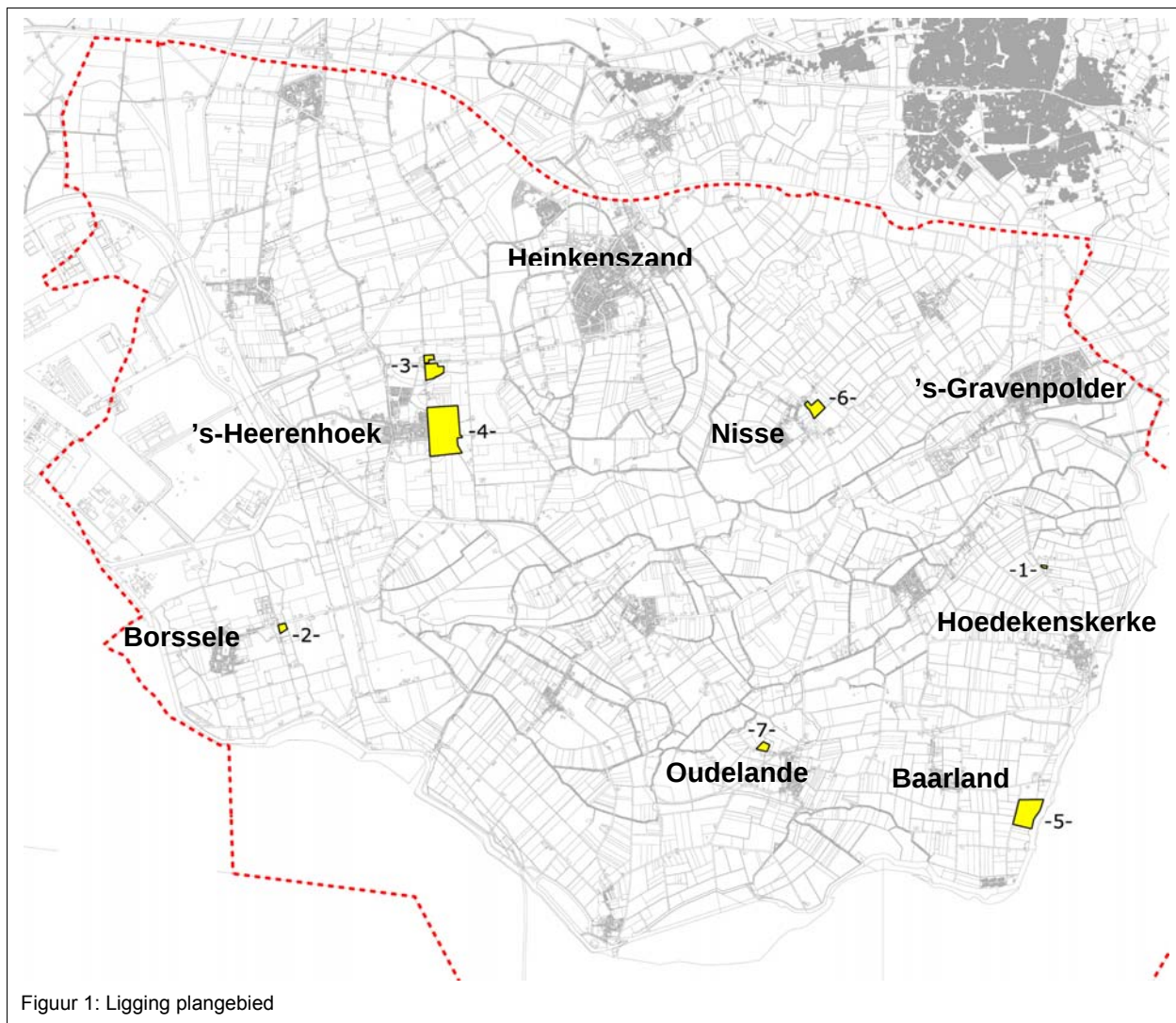
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Opzet	6
2	TOETSING BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	9
2.4	Toetsing beleidskaders/Conclusies	13
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	15
3.1	Opslagterrein Vrielingweg te Hoedekenskerke	15
3.2	Monsterweg te Borssele	16
3.3	Heinkenszandseweg-Nassauweg te 's-Heerenhoek	17
3.4	Werrilaan te 's-Heerenhoek	18
3.5	Oude Dierikpolderweg te Baarland	19
3.6	Drieweg te Nisse	20
3.7	Ovezandseweg te Oudelande	21
3.8	Molen "De Poel"	22
4.	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	23
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	25
5.1	Bodem	25
5.2	Archeologie	25
5.3	Water	27
5.4	Flora en fauna	31
5.5	Milieuhinder	31
5.6	Geluidhinder	32
5.7	Luchtkwaliteit	33
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Overige belemmeringen	35
5.9.1	Kabels en leidingen	35
6	JURIDISCHE VORMGEVING	37
6.1	Planvorm	37
6.2	Toelichting op de bestemmingen	37
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSTING EN OVERLEG	45

8.1	Inspraak	45
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	47

BIJLAGENBOEK:

1. Figuren toelichtend op de regels;
2. Inspraakrapport;
3. Vooroverlegrapport.



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Bestemmingsplannen moeten eens in de 10 jaar worden herzien voor het gehele grondgebied van de gemeente om op deze manier over geactualiseerde bestemmingsplannen te kunnen beschikken. Voor gebieden met een lage dynamiek, waar in de toekomst niet of nauwelijks wijzigingen te verwachten zijn, kan de gemeente een beheersverordening vaststellen in plaats van een bestemmingsplan. Hiervoor is in het onderhavige plangebied niet gekozen. Ook een beheersverordening dient iedere 10 jaar te worden herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de Kleinschalige bedrijventerreinen in de gemeente Borsele. In figuur 1 is het plangebied weergegeven. Het voorliggende plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen binnen de gemeente Borsele te behouden.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

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

	vastgesteld	goedgekeurd
"Opslagterrein 1968" te Hoedekenskerke	07-05-1969	19-08-1969
Borssele, gedeelte "Bedrijfsterrein Monsterweg"	04-02-1986	12-08-1986
1e herziening Borssele, gedeelte "Bedrijfsterrein Monsterweg"	06-11-1984	28-05-1985
1e wijziging Borssele, gedeelte "Bedrijfsterrein Monsterweg"	14-03-1989	16-05-1989
's-Heerenhoek, gedeelte "Bedrijfsterrein Heinkenszandseweg IV"	11-01-1983	03-01-1984
1e herziening 's-Heerenhoek, gedeelte "Bedrijfsterrein Heinkenszandseweg IV"	06-10-1984	
's-Heerenhoek, gedeelte "Bedrijfsterrein Heinkenszandseweg-Nassauweg"	10-01-1989	25-04-1989
's-Heerenhoek, gedeelte "Bedrijfsterrein Werrilaan"	07-02-1989	20-06-1989
		gedeeltelijk
"Bedrijventerrein Oude Dierikpolderweg" te Baarland	11-12-1997	24-02-1998
Nisse, gedeelte "Bedrijfsterrein Drieweg"	01-04-2004	29-06-2004
Oudelande, gedeelte "Bedrijfsterrein Ovezandseweg"	08-07-1986	11-11-1986

Daarmee worden ook de bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van deze plannen in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale plan de bestemmingsplan-

systematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd en worden nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.

1.3 Opzet

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor de Kleinschalige bedrijventerreinen wenselijk acht. Om een visie te kunnen formuleren, en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de gewijzigde vaststelling beschreven.

2 TOETSING BELEIDSKADERS

Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor de Kleinschalige bedrijventerreinen wordt opgesteld en in het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient aan te sluiten op het bestaande beeld. In het hierna volgende wordt kort ingegaan op de voor het onderhavige plangebied relevante beleidskader.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

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

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. "Bundeling van verstedelijking en infrastructuur" en "organiseren in stedelijke netwerken" zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

In het zuidwesten van Zeeland is de ontstaansgeschiedenis van het landschap goed herkenbaar aan de ligging van de dijken. Het dijkenpatroon geeft het eeuwenlange pro-

ces van landaanwinning weer, maar laat ook de geschiedenis van het landverlies zien. De vroeger voor heel Zeeland typerende verkaveling is het best bewaard gebleven in de Zak van Zuid-Beveland. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

- een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid;
- een polderpatroon;
- kreekrestanten.

Het rijksbeleid richt zich ten aanzien van de groene ruimte op borging en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De Zak van Zuid-Beveland is, als onderdeel van zuidwest Zeeland, aangewezen als Nationaal Landschap.

De bedrijventerreinen Heinkenszandseweg-Nassauweg te 's-Heerenhoek en Werrilaan te 's-Heerenhoek liggen niet in het Nationaal Landschap. De bedrijventerreinen Opslagterrein Vrielingweg te Hoedekenskerke, Monsterweg te Borssele, Oude Dierikpolderweg te Baarland, Drieweg te Nisse en Ovezandseweg te Oudelande liggen wel in het Nationaal Landschap.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

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

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

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de laatstgenoemde hoofddoelstelling.

Economische dynamiek

De economische kansen en knelpunten verschillen per sector en ook de relatie met de fysieke leefomgeving is bij elke sector verschillend. De doelstelling ten aanzien van bedrijventerreinen is het in kwantitatief en kwalitatief opzicht optimaliseren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) in Zeeland. In het verlengde hiervan kunnen de volgende operationele doelstellingen worden onderscheiden:

- Ontwikkeling van bedrijventerreinen vindt, zoveel mogelijk, geconcentreerd plaats in de stedelijke ontwikkelingszones;
- Bieden van voldoende ruimte voor economische dynamiek aansluitend op het door de markt gewenste kwaliteitsprofiel;
- Bevorderen van duurzaam en intensief gebruik van de ruimte;
- Bevorderen van herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen worden gezien als een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Hierbij spelen twee aspecten een rol, de kwantiteit en de kwaliteit:

- Kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven.
- Kwaliteit van bedrijventerreinen slaat op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij uitstraling en speciale voorzieningen belangrijk zijn. Verder heeft het betrekking op beleidsdoelen rond duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen.

Nationaal Landschap

Uitgangspunt voor het te voeren beleid is het realiseren van de hoofddoelstelling van het concept Nationale Landschappen, wat inhoudt het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. De ontwikkeling dient aan te sluiten bij de aard en schaal van het landschap en de kernkwaliteiten van het gebied. De benadering valt uiteen in drie punten:

- de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap dienen te worden versterkt;
- gemeenten dienen uit te gaan van een reële woningbouwplanning, conform de kaders van het Omgevingsplan;
- aanpak en ontwikkelingen dienen goed te worden gemonitord.

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

Bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden

De provincie Zeeland heeft in het Provinciaal Sociaal Economisch Beleidsplan 2005-2008 en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 het instrument bedrijventerreinprogramma's geïntroduceerd. Hierin staat de vertaling van de planningsopgave voor bedrijventerreinen en hebben gemeenten in regionaal verband afspraken gemaakt over het bedrijventerreinenbeleid in de regio.

De belangrijkste doelstelling van de Bevelandse gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het scheppen van voorwaarden en het bieden van ruimte voor economische ontwikkelingspotenties in de regio, gericht op versterking van de werkgelegenheid en omzet. Daarnaast voeren de gemeenten een actief ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin ruimtelijke kwaliteit en zuinig ruimtegebruik centraal staan. Uitgangspunt is dat de bestaande, veelal kleinschalige terreinen waarop van oorsprong lokaal georiënteerde bedrijven zijn gevestigd worden gehandhaafd, maar dat de toekomstige ruimte vraag vooral wordt opgevangen op een beperkt aantal grootschalige terreinen. Dat betekent dat uitbreiding van de kleinschalige terreinen zal worden beperkt. Wel dient er actief gezocht te worden naar maatoplossingen voor bedrijven in de dorpskernen en niet agrarische bedrijven in het buitengebied. Deze bedrijven dienen bij voorkeur op een bedrijventerrein gehuisvest te worden.

De voorgestelde strategie luidt:

- De vestiging van bedrijven concentreren op enkele grootschalige bedrijventerreinen in de regio.
- Het volgende onderscheid in terreinsoorten toepassen: kleinschalig, grootschalig (breed regionaal) terrein en thematische terreinen.
- Uitwerken van een revitaliseringsopgave voor verouderde bedrijventerreinen.

Er is een aantal bedrijventerreinprofielen te onderscheiden waaronder kleinschalige bedrijventerreinen. Per regio kunnen er bedrijventerreinen aangewezen worden als "kleinschalig bedrijventerrein". Op deze terreinen mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieuhindercategorie 3 en met een kavelgrootte van maximaal 0,5 hectare. Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waar het toe hoort. Voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsingen uit de dorpskern zijn kavelmaat en milieucategoriebepalingen niet van toepassing.

Voor een nieuw te vestigen bedrijf dat een grotere kavel dan 0,5 hectare nodig heeft kan een uitzondering worden gemaakt indien op grond van ruimtelijke- danwel milieutechnische argumenten wordt aangetoond dat vestiging van het bedrijf qua aard en schaal beter aansluit bij dat dorp of die omgeving dan bij een grootschalig of thematisch bedrijventerrein. Beperkte uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen is mogelijk in de vorm van een stedenbouwkundige afronding en als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kappelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema werken.

Uit het themarapport "De Bevelanden werkt!" zijn de volgende beleidsuitspraken te destilleren:

1. Ruimte bieden voor nieuwe economische dragers voor het buitengebied;
2. Benutten van de toeristisch-recreatieve potenties van de regio;
3. Concentreren van bedrijventerreingebonden economische activiteiten;
4. Concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
5. Selectief ruimte bieden aan bedrijvigheid van buiten de regio.

3. Concentreren van bedrijventerreingebonden economische activiteiten

Voortbouwend op de lijn die in het streekplan en in de structuurvisie voor de stedelijke ontwikkelingszone Goes is ingezet, worden bedrijventerreingebonden economische activiteiten geconcentreerd op een beperkt aantal grotere bedrijventerreinen in de regio. Hierdoor wordt een verdere uitwaaiing en versnippering van bedrijvigheid voorkomen. Voor dorpsgebonden bedrijvigheid dient de mogelijkheid aanwezig te blijven voor maatwerk bij het oplossen van knelpunten. Concentratie biedt de mogelijkheid voor profilering van terreinen, voor samenwerking en uitwisseling tussen bedrijven en voor gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen. Het verhoogt de doelmatigheid en het draagvlak van investeringen in zaken als ontsluiting en collectieve voorzieningen en biedt mogelijkheden voor verbetering van de vestigingscondities in de vorm van parkmanagement.

Ten aanzien van het thema werken wordt door de regio ingezet op een meersporenbeleid, waarbij wordt voortgebouwd op de bestaande economische structuur, de sterke punten van de regio en de specifieke potenties van deelgebieden. Om dit beleid richting uitvoering te brengen, wordt ingezet op een aantal (vervolg)acties met betrekking tot onder andere de bedrijventerreinenstrategie. Binnen deze bedrijventerreinenstrate-

gie wordt ingezet op het verder ontwikkelen van een beperkt aantal grotere bedrijven-terreinen, de (afrondende) uitbreiding van een drietal overige bedrijventerreinen én de herstructurering/ revitalisering van (delen van) verouderde terreinen.

Een handreiking voor het huisvesten van arbeidsmigranten op de Bevelanden.

De handreiking is een faciliterend document en biedt oplossingsrichtingen voor initiatiefnemers om huisvesting te realiseren waaraan de arbeidsmigrant behoefte heeft. Dit betekent dat, nadat de handreiking is onderschreven door het Bestuurlijk Platform de Bevelanden, de in de handreiking genoemde voorzieningen in de gemeenten planologisch mogelijk moeten zijn of worden.

Er is onderscheid gemaakt in drie typen arbeidsmigranten: seizoensgebonden, tijdelijke en structurele arbeidsmigranten. Voor seizoensgebonden arbeidsmigranten is huisvesting mogelijk op een agrarische camping en in een in pandige voorziening op het agrarisch bedrijfsvlak. De tijdelijke arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest in logiesgebouwen in bestaande complexen, in bestaande woningen of op gedeelten van een recreatiepark. Een klein deel van de arbeidsmigranten in de regio wil zich permanent vestigen. Voor deze vorm van huisvesting kan de arbeidsmigrant zich wenden tot de woningbouwvereniging en/of de particuliere woningmarkt. Voor de structurele arbeidsmigrant die zich niet permanent wil vestigen in Nederland of nog geen eigen woning kan betrekken zijn de voorzieningen zoals genoemd voor de tijdelijke arbeidsmigrant van toepassing.

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 "werkdokument" 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 en fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie het beleid op onderdelen behandeld, waaronder: Leefbaarheid, Economie, Infrastructuur, Natuur, landschap en cultuurhistorie, Toerisme en recreatie en Milieu- en overige aspecten. Hieronder wordt ingegaan op de beleids-uitgangspunten en consequenties van het aspect economie.

Het bestaande beleid voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt doorgevoerd. Met betrekking tot bedrijventerreinen houdt dit in dat:

- Bedrijvigheid met een bepaalde omvang die hinder voor milieugevoelige functies met zich meebrengt (niet passen binnen een dorp) wordt gesitueerd op een bedrijventerrein in de gemeente.
Het Sloegebied fungeert hierbij als (zee)havenindustrieterrein. Het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Sloepoort voorziet in de opvang van bedrijvigheid die een relatie heeft met de bedrijvigheid in het Sloegebied. Tevens kan lokale bedrijvigheid op dit terrein opgevangen worden. Er is ook nog ruimte voor lokale bedrijvigheid op het bedrijventerrein Noordzak. Zodra de huidige aangewezen terreinen vol zijn, moeten bedrijven uitwijken naar regionale bedrijventerreinen indien men geen geschikte locatie kan vinden in Borsele.
- Met betrekking tot verouderde bedrijventerreinen is de inzet om deze selectief en doelgericht te revitaliseren, met oog voor duurzaamheid en optimalisering van het ruimtegebruik. Dit vergt medewerking van de eigenaren.
- Het uitgiftebeleid van bedrijventerreinen wordt in de regio afgestemd in het kader van bedrijventerreinprogrammering De Bevelanden. Hierbij is veel aandacht voor beheer, kwaliteitsniveaus, segmentering, herstructurering, grondprijzen, duurzaamheid en gezamenlijke promotie en acquisitie.

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 na-

gestreefd. 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.

Beleidsnotitie "(Tijdelijk) Werken en Wonen in Borsele"

De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie is onmisbaar. Goed preventief beleid voor huisvesting arbeidsmigranten is nodig, ook als mogelijk antwoord op de toekomstige krimp en de afnemende arbeidsparticipatie van de Borselse bevolking. Daarbij is het van groot belang nieuwkomers een plek te geven in de samenleving van Borsele en hun huisvesting goed te regelen. Dat houdt in dat werkgevers, huisvesters en gemeenten de handen ineen moeten slaan om gezamenlijk structurele oplossingen te creëren voor een behoefte die alles behalve tijdelijk is. Ten aanzien van huisvesting op bedrijventerreinen wordt het volgende geadviseerd:

1. *Huisvesting op een bedrijventerrein*

Advies: Niet kiezen voor deze oplossing, gelet op de eventuele gevolgen voor omliggende bedrijven.

2. *Huisvesting op een bedrijventerrein, waar slechts één bedrijf is gevestigd*

Advies: als beleid opnemen dat wanneer op een bedrijventerrein slechts één bedrijf is gevestigd, dit bedrijf ten behoeve van zijn eigen buitenlandse werknemers een voorziening mag realiseren om logies te kunnen verschaffen.

2.4 Toetsing beleidskaders/Conclusies

Het bestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast worden, gebaseerd op een gewenste ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, op een aantal locaties ontwikkelingen voorgestaan.

In dit kader wordt gerefereerd aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Binnen de provincie Zeeland maar ook binnen de gemeente Borsele is geconstateerd dat er een groot aantal arbeidsmigranten werkzaam is. Om problemen op het gebied van veiligheid, woon- en leefklimaat en handhaving te voorkomen, is het noodzakelijk deze arbeidsmigranten goed te huisvesten. Voor de gemeente Borsele is momenteel op zeer kleine schaal voorzien in huisvesting van arbeidsmigranten. Gelet op concrete vragen uit de markt, is de gemeente Borsele, samen met de vier andere Bevelandse gemeenten, momenteel doende met het opstellen van beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Borsele heeft daarnaast reeds op 21 juli 2009 de beleidsnotitie

"(Tijdelijk) Werken en Wonen in Borsele" vastgesteld. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling past binnen deze beleidsnotitie.

Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van het voorliggende plan als kader gefungeerd.

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de Ausgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de bedrijventerreinen beschreven.

3.1 Opslagterrein Vrielingweg te Hoedekenskerke

Ten noordwesten van de kern Hoedekenskerke is het bedrijventerrein aan de 's-Gravenpoldersestraat gelegen. Het autobedrijf Bek, ingesloten tussen de 's-Gravenpoldersestraat en de Vrielingweg, betreft een bedrijf dat zich richt op het opslaan van, de handel in en het depot houden van materialen en voertuigen welke aan hun normale bestemming onttrokken zijn. Het bedrijf grenst aan de noord-, zuid- en westzijde aan het agrarisch gebied. Aan de oostzijde grenst het bedrijf aan het autodemontagebedrijf Bek.

De bebouwing aan de 's-Gravenpoldersestraat bestaat uit bedrijfsgebouwen. In deze gebouwen worden sloopmaterialen overdekt opgeslagen en verhandeld. Om de visuele hinder enigszins te beperken is rond het terrein een beplantingstrook gerealiseerd. Voorts is er aan de zijde van de Vrielingweg aan de noordzijde van het terrein een aarden wal opgericht.



Figuur 2: Opslagterrein Vrielingweg te Hoedekenskerke

3.2 Monsterweg te Borssele

Ten oosten van de kern Borssele is het bedrijventerrein aan de Monsterweg gelegen. Eind 1977 is opdracht verstrekt tot het ontwerpen van een bestemmingsplan in verband met de vestiging van de machinefabriek Riecam B.V. aan de Monsterweg in Borssele. Het betrof een bedrijf waarin deelfabricage van zelfrijdende bietenrooimachines werd vervaardigd. De ligging van het bedrijf is destijds zo gekozen vanwege nauwe samenwerking met het bedrijf van Vandenende. Het bedrijf lag op ongeveer 100 meter van het bedrijf van Vandenende.

Sinds een aantal jaren heeft het bedrijf E.J. van Antwerpen Holding B.V. de plaats van machinefabriek Riecam B.V. ingenomen. E.J. van Antwerpen Holding B.V. is als specialist in waterbehandeling en slibontwatering betrokken bij de waterproblematiek in de diverse sectoren. E.J. van Antwerpen Holding B.V. heeft diverse systemen ontwikkeld voor het volledig hergebruiken van het water afkomstig uit het bewerkingsproces. De systemen zorgen ervoor dat het water wordt gezuiverd tot een waterkwaliteit waarmee het product opnieuw bewerkt kan worden. Het water wordt hergebruikt. Dat brengt weer grote besparingen op lozingen en inname met zich mee.

Het bedrijventerrein grenst aan de noordzijde aan de Monsterweg. Aan de oost- en zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan agrarisch gebied en aan de westzijde aan de Kaaiweg. Voor de landschappelijke inpassing is destijds besloten een 5 meter brede beplantingstrook rondom het terrein aan te brengen. Aan de voorzijde is een beplantingstrook met aan het gezicht onttrekkende beplanting niet gerealiseerd in verband met het uitzicht op de kruising Monsterweg-Kaaiweg. Daarbij is de uitrit van het terrein gelegen aan de Kaaiweg.



Figuur 2: Monsterweg te Borssele

3.3 Heinkenszandseweg-Nassauweg te 's-Heerenhoek

Ten noordoosten van de kern 's-Heerenhoek zijn de bedrijventerreinen aan de Heinkenszandseweg gelegen. Het plangebied is op te delen in twee gebieden. Enerzijds het plangebied aan de noordzijde van de Heinkenszandseweg en anderzijds het plangebied aan de zuidzijde van de Heinkenszandseweg.

Het plangebied aan de noordzijde betreft aannemings- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw Hoondert. Hoondert beschikt over een diversiteit aan machines voor grondwerken en weg- en waterbouwprojecten en verzorgt zowel het transport als overslag van materialen. Daarnaast vinden er reparatiewerkzaamheden plaats aan het bij het aannemings- en verhuurbedrijf behorende materieel. Ook load-testen van containers, de opslag van materieel en materiaal behoren tot de werkzaamheden. Tevens behoren sloopwerken, alsmede calamiteitenbestrijding tot de bedrijfsactiviteiten van Hoondert. Deze laatste werkzaamheden worden niet op de onderhavige locatie uitgevoerd. Op dit terrein zijn verschillende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijventerrein grenst aan de noord- en oostzijde aan het agrarisch gebied, aan de zuidzijde aan de Heinkenszandseweg en aan de westzijde aan de Nassauweg. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is een bos- en beplantingstrook aanwezig om het bedrijf in te passen in de omgeving.

Het plangebied aan de zuidzijde van de Heinkenszandseweg betreft aannemersbedrijf en transportbedrijf Sagro. De Sagro-groep is een cluster van bedrijven dat zich profileert met voornamelijk grondgebonden activiteiten. Het hoofdkantoor bevindt zich in 's-Heerenhoek, de dochterondernemingen zijn verspreid over diverse locaties in Zeeland. De Sagro-groep telt zo'n 250 medewerkers en is actief in Nederland, Duitsland, België en Noord-Frankrijk. Medio 2001 is het transportbedrijf Kole te Kapelle onderdeel van Sagro geworden. Nadat de herziene terreininrichting bij Sagro is voltooid, zullen de transportactiviteiten van Kole geheel worden overgebracht. De transportactiviteiten van Kole betreffen voornamelijk het vervoer van zand, grind, asfalt en dergelijke.

Aannemingsbedrijf Sagro in 's-Heerenhoek is werkzaam op de terreinen sloopwerk, sanering en infrastructuur. Sagro Milieu Advies is een onafhankelijk adviesbureau voor milieuvraagstukken. Op het bedrijventerrein is voorts een bouwmarkt aanwezig van de Sagro-groep. Deze levert materiaal voor ruwbouw en voor de doe-het-zelver.

Het bedrijventerrein grenst aan de noordzijde aan de Heinkenszandseweg, aan de westzijde aan de Nassauweg en aan de oost- en zuidzijde aan het agrarisch gebied. Het bedrijventerrein is, na aftrek van het groen, de tuin en het parkeerterrein ca. 4 ha. groot. Het totale bedrijventerrein is omgeven door een beplantingstrook en gedeeltelijk door een geluidswal. Landschappelijk gezien worden daarmee de hardste contouren van de bedrijfsbebouwing en hetgeen er op het niet bebouwde gedeelte plaats vindt, verzacht dan wel aan het oog onttrokken. Op het terrein zijn naast de verschillende bedrijfsgebouwen twee bedrijfswoningen aanwezig. Langs de Heinkenszandseweg is een gedeelte van het terrein ingericht tot parkeerterrein voor de werknemers en de bezoekers van het bedrijf.



Figuur 3: Heinkenszandseweg-Nassauweg te 's-Heerenhoek

3.4 Werrilaan te 's-Heerenhoek

Ten oosten van de kern 's-Heerenhoek is het bedrijventerrein aan de Werrilaan gelegen. Destijds is het bestemmingsplan Werrilaan opgesteld omdat een aan de Werrilaan 67 gevestigd graanopslagbedrijf een inrichting betrof als bedoeld in artikel 16, tweede lid, van de Wet geluidhinder (Wgh-oud). Anno 2009 is dit artikel vervallen. Vanwege het feit dat het graanopslagbedrijf een inrichting betrof als bedoeld in artikel 16, lid 2 Wgh, is er rond het betrokken terrein een zone vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Deze zone is met het vervallen van het voormelde artikel 16, lid 2 Wgh-oud ook komen te vervallen. Het plangebied bestrijkt zowel het graanopslagbedrijf, als het gebied van de oude 50 dB zone. Dit gebied kent voornamelijk een agrarisch karakter. Het graanopslagbedrijf is net zoals de bedrijven aan de Heinkenszandseweg –Nassaulaan gelegen aan de oostzijde van 's-Heerenhoek. Het bedrijventerrein is geheel gelegen in het agrarisch gebied en wordt doorsneden door de Werrilaan. De Werrilaan vormt verder ook de verbinding met de andere wegen waarlangs agrarische producten worden aan- en afgevoerd. Het graanopslagbedrijf is een bedrijf met een oppervlak van ruim 9900 m². Het betreft een bedrijf dat zich bezig houdt met de opslag van per as aangevoerd graan dat door middel van elevatoren in bedrijfsgebouwen wordt opgeslagen en afgevoerd. De beluchting van het graan vindt plaats door middel van ventilatoren. Verder wordt er onder vigeur van de Boerenbond kunstmest en andere agrarische producten verhandeld verband houdende met de aard van het bedrijf. Hetzelfde geldt ten aanzien van de aan het bedrijf verbonden reparatieafdeling van landbouwmachines.

Het tweede bedrijf aan de Werrilaan is loonbedrijf Chr. Hoondert V.O.F. en is gelegen aan de Werrilaan 77. De bedrijfsactiviteiten richten zich op aannemerswerkzaamheden in de grond-, weg- en waterbouw. Het bedrijf beschikt over een bedrijfsloods met een bedrijfswoning.

Het grootste gedeelte van het plangebied betreft agrarische gronden met landschappelijke waarde. Een gedeelte van de landschappelijke waarde wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de lage ligging, de openheid, het enigszins geaccidenteerd zijn en het beloop van de oude kreekbedding. Ter bescherming van de landschappelijke waarde is voor verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Om de hardste contouren van het graanopslagbedrijf aan het oog te onttrekken is het terrein van een afschermende beplanting voorzien. Het terrein waarop het loonbedrijf is gevestigd is aan de noord- en oostzijde van een eenrijige beplanting voorzien.



Figuur 4: Werrilaan te 's-Heerenhoek

3.5 Oude Dierikpolderweg te Baarland

Het bedrijventerrein is gelegen nabij het dorp Baarland in het buitengebied van de gemeente Borsele en wordt omgeven door agrarische gronden. Het terrein is bereikbaar vanaf de Oude Dierikpolderweg, die tevens de westgrens van het plangebied vormt. Aan de oostzijde begrenst de weg onderlangs de Westerscheldedijk het terrein. Ten noorden van het bedrijventerrein sluit de Oude Dierikpolderweg aan op de Bakendorpsseweg. Hier is het gehucht Bakendorp gelegen, een cluster van enkele boerderijen. Zuidelijk gaat de Oude Dierikpolderweg ter hoogte van de Lange Polderweg over in de Landingsweg, waar camping Scheldeoord zich bevindt. Aan de zuidzijde van het terrein is recentelijk een nieuwe bedrijfswoning opgericht. De oppervlakte van het bedrijventerrein bedraagt circa 12,5 hectare. Het terrein wordt aan de west-, oost- en zuidzijde omsloten door een bos- en beplantingstrook, waarin aan de oost- en de zuidzijde een aarden wal is opgericht die is begroeid.

Crop Alliance B.V. die op de voormelde gronden is gevestigd houdt zich voornamelijk bezig met het inmaken van groenten door middel van fermentatie, zuur en zout en dan met name augurken, (zilver)uien, bloemkool en andere groenten. Tijdens de zogenaamde "oogst-campagne" wordt gedurende circa 45 dagen, in beginsel tot 11 uur 's avonds productie gedraaid. Het seizoensgebonden karakter heeft consequenties voor de samenstelling van het personeelsbestand. Gemiddeld zijn er circa 30 mensen in vaste dienst. Gedurende de "campagne" zijn er circa 50 seizoenskrachten extra aan het werk.

De productiehallen voor verwerking en opslag zijn gesitueerd aan de noordzijde van het bedrijventerrein. De zuidzijde van het terrein is grotendeels bestemd voor de reiniging en opslag van vaten en dergelijke. Tevens bevinden zich hier opslagbekkens ten behoeve van fabrieksafvalwater, de waterzuivering en het fermentatietankpark.



Figuur 6: Oude Dierikpolderweg te Baarland

3.6 Drieweg te Nisse

G. Bosman Nisse is een transportbedrijf gevestigd aan de Drieweg te Nisse. Het bedrijf zet zich van oudsher in voor transport van A naar B, maar doet tegenwoordig ook aan logistieke dienstverlening, waaronder een APK-keuringsstation voor vrachtauto's.

G. Bosman Nisse heeft een vloot van ca.135 trekkers en 200 trailers. Vanuit het hoofdkantoor in het Zeeuwse Nisse worden dagelijks honderden vrachten gepland. G. Bosman Nisse is specialist en generalist tegelijk. Specialist op het terrein van vers transport en generalist omdat daarnaast diverse andere - veelal aanverwante - vormen van transport worden verzorgd.

Centraal op het bedrijventerrein en aan de zuidwestzijde van het bedrijventerrein zijn aan de Drieweg twee bedrijfswoningen gelegen. Op het terrein zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig. Recentelijk heeft er een uitbreiding op de achterzijde van het terrein

plaatsgevonden. Het overige deel van het terrein wordt gebruikt voor parkeren van werknemers en stalling van opleggers. Het terrein wordt omsloten door een bos- en beplantingstrook.

Gelet op de internationale transportwerkzaamheden van transportbedrijf G. Bosman, is in het recente verleden voor het voormelde bedrijf een ontheffing ex artikel 3.23 Wro verleend, alsmede een bouwvergunning afgegeven. Op basis van deze ontheffing en bouwvergunning mogen bestaande, in de ontheffing aangewezen, gebouwen worden aangepast ten behoeve van het overnachten van eigen (internationale) chauffeurs. Dit bestaand recht is in de regels in combinatie met een aanduiding op de kaart (verbeelding) rechtstreeks opgenomen. Voor het toestaan van huisvesting van eigen werknemers in de vorm van logies is aansluiting gezocht bij het beleid ten aanzien van arbeidsmigranten. Dit beleid wordt naar analogie toegepast voor eigen werknemers.



Figuur 7: Drieweg te Nisse

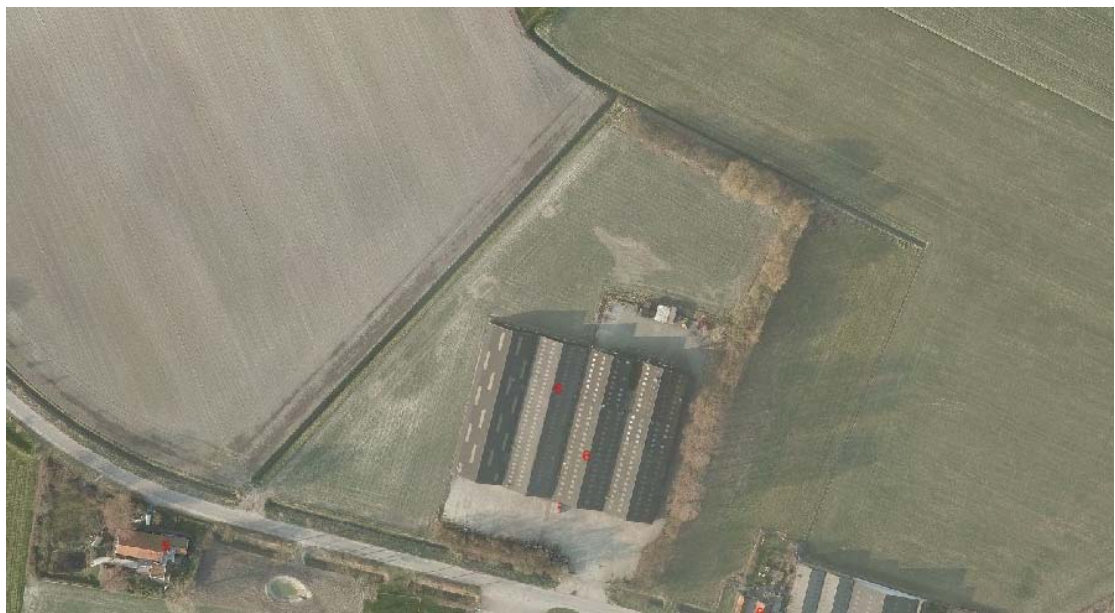
3.7 Ovezandseweg te Oudelande

Ten noordwesten van de kern Oudelande is de Ovezandseweg gelegen. Aan de Ovezandseweg 6a en b is het bedrijf VSS Construct gevestigd. Het plangebied wordt omgeven door agrarische gronden. Het terrein is bereikbaar vanaf de Ovezandseweg, die tevens de zuidgrens van het plangebied vormt. Op dit bedrijventerrein is geen bedrijfswoning aanwezig.

VSS Construct is een jonge onderneming die zich profileert in zowel de constructie als de machinebouw. VSS Construct produceert onder verschillende merken. Onder het

merk VSS AGRO worden sinds 2005 landbouwmachines op de markt gebracht. In 2007 is een gedeelte van AMAC landbouwmachines overgenomen. VSS Construct is gevestigd op 2 locaties. In Heinkenszand is de 1800 m² productieruimte gevestigd en bevinden zich de kantoren. In Oudelande is een spuiterij, rooi- en zeefbanden makerij en montage met een gezamenlijk oppervlak van 2000 m².

Voor de bebouwing op het terrein is een open ruimte aanwezig met de mogelijkheid tot parkeren. Het bedrijf heeft de beschikking over vier loodsen welke aan elkaar zijn gebouwd. Aan de rechterzijde kan men om het gebouw heen naar een verhard terrein aan de achterzijde van het gebouw. Dit terrein wordt gebruikt voor opslag. Aan de wegzijde (zuidzijde) en de oostzijde van het terrein is een bos- en beplantingstrook aangelegd om het terrein af te schermen van de omgeving.



Figuur 8: Ovezandseweg Oudelande

3.8 Molen “De Poel”

Nabij het bedrijventerrein aan de Drieweg te Nisse is de molen “De Poel” gelegen. Deze molen is buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan gelegen. Het invloedsgebied van de molen (de molenbiotoop) is echter wel gelegen over het plangebied van het bedrijventerrein aan de Drieweg.

De molen “De Poel”, gelegen aan de Gerbenesseweg 21, is aangemerkt als rijksmonument. Door de opvallende vormgeving en specifieke locatie heeft deze molen een beeldbepalende functie in het landschap gekregen en is daarmee cultuurhistorisch waardevol te achten.

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 een gebiedsgerichte visie, het (gemeentelijk) beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van de bedrijventerreinen mogelijk. Alle bedrijventerreinen liggen versnipperd in dan wel grenzend aan het landelijke gebied en beslaan per bedrijventerrein niet meer dan 5 ha. Uitzondering op de bedrijfsoppervlakte van 5 ha vormt het bedrijventerrein aan de Oude Dierikpolderweg te Baarland. Ondanks dat de bedrijventerreinen in dan wel grenzend aan het landelijke gebied zijn gelegen, ligt een enkel terrein op korte afstand van woonbebouwing. In dit kader valt het bedrijventerrein aan de Heinkenszandseweg-Nassauweg te noemen. Op de bedrijventerreinen is de bebouwing zoveel als mogelijk geconcentreerd opgericht. De activiteiten op de verschillende bedrijventerreinen zijn zeer divers. Dit varieert van enigszins aan het buitengebied gelieerde bedrijvigheid als machinebouw voor de landbouw en het ver- en bewerken van landbouwproducten tot vreemd aan het buiten gebied behorende activiteiten als een autobedrijf, een transportbedrijf en aannemersactiviteiten in de grond-, weg- en waterbouw. Op het bedrijventerrein aan de Werrilaan te 's-Heerenhoek is het enige agrarische bedrijf gelegen dat binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan voorkomt. Deze agrarische bedrijfsactiviteit is uiteraard passend binnen het buitengebied. Karakteristiek voor alle bedrijventerreinen is dat zij (zoveel als mogelijk) landschappelijk zijn ingepast door om de bedrijventerreinen heen een groenzone aan te brengen. Deze groenzone kan een aarden wal betreffen die is ingeplant en soms tevens dienst doet als geluidswal. Daarnaast komen er groenzones voor die bestaan uit een bos- en beplantingstrook die is voorzien van hoogopgaande beplanting.

Het landelijke gebied van de gemeente Borsele, waarin dan wel waaraan grenzend de bedrijventerreinen zijn gelegen, vormt een open poldergebied. Een groot deel van het landelijke gebied van de gemeente Borsele is daarnaast aangewezen als Nationaal Landschap. Aan het landelijk gebied vreemde (bedrijfs)activiteiten worden hier onwenselijk geacht en nieuwvestiging van dergelijke (bedrijfs)activiteiten wordt hier dan ook zoveel mogelijk geweerd. In de regionale bedrijvenprogrammering is opgenomen dat concentratie van bedrijvigheid op enkele grootschalige bedrijventerreinen wenselijk is. Gaat het echter om bedrijfsactiviteiten die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving dan kan deze bedrijvigheid terecht op kleinschalige bedrijventerreinen. Het betreft hier terreinen waar tot en met milieucategorie 3 bedrijven zich kunnen vestigen en waarvan het terrein maximaal 0,5 hectare beslaat.

Voor de onderhavige bedrijventerreinen wordt een conserverend beleid voorgestaan waar het gaat om de bestaande activiteiten. Dit houdt in dat de huidige bedrijfsactiviteiten, alsmede de bestaande milieucategorieën worden gerespecteerd en er geen actief saneringsbeleid wordt gevoerd. Herstructurering dan wel revitalisering van de voormalige bedrijventerreinen behoort tot de mogelijkheden, maar binnen de kaders die dit be-

stemmingsplan daar voor geeft. Daarnaast geldt er voor het landelijke gebied een regulier welstandsbeleid. Dit beleid is erop gericht het karakter van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. De algemene welstandscriteria zijn voor bouwwerken in dit gebied altijd van toepassing, maar worden aangevuld met gebiedsgerichte welstandscriteria zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Borsele.

Daarnaast wordt de mogelijke wens erkend van de binnen het plangebied aanwezige bedrijven, om hun bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een regulier bedrijventerrein dan wel hun bedrijfsactiviteiten geheel te staken op de huidige locatie. Herontwikkeling van dergelijke locaties ligt alsdan in de reden. Op voorhand is evenwel niet aan te geven hoe een mogelijke herstructurering van dergelijke locaties moet worden vormgegeven en zal dit derhalve van geval tot geval worden bekeken. Beleidsmatig wordt op voorhand een passende herontwikkeling van mogelijk opvallende bedrijfslocaties niet afgewezen.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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.

5.2 Archeologie

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

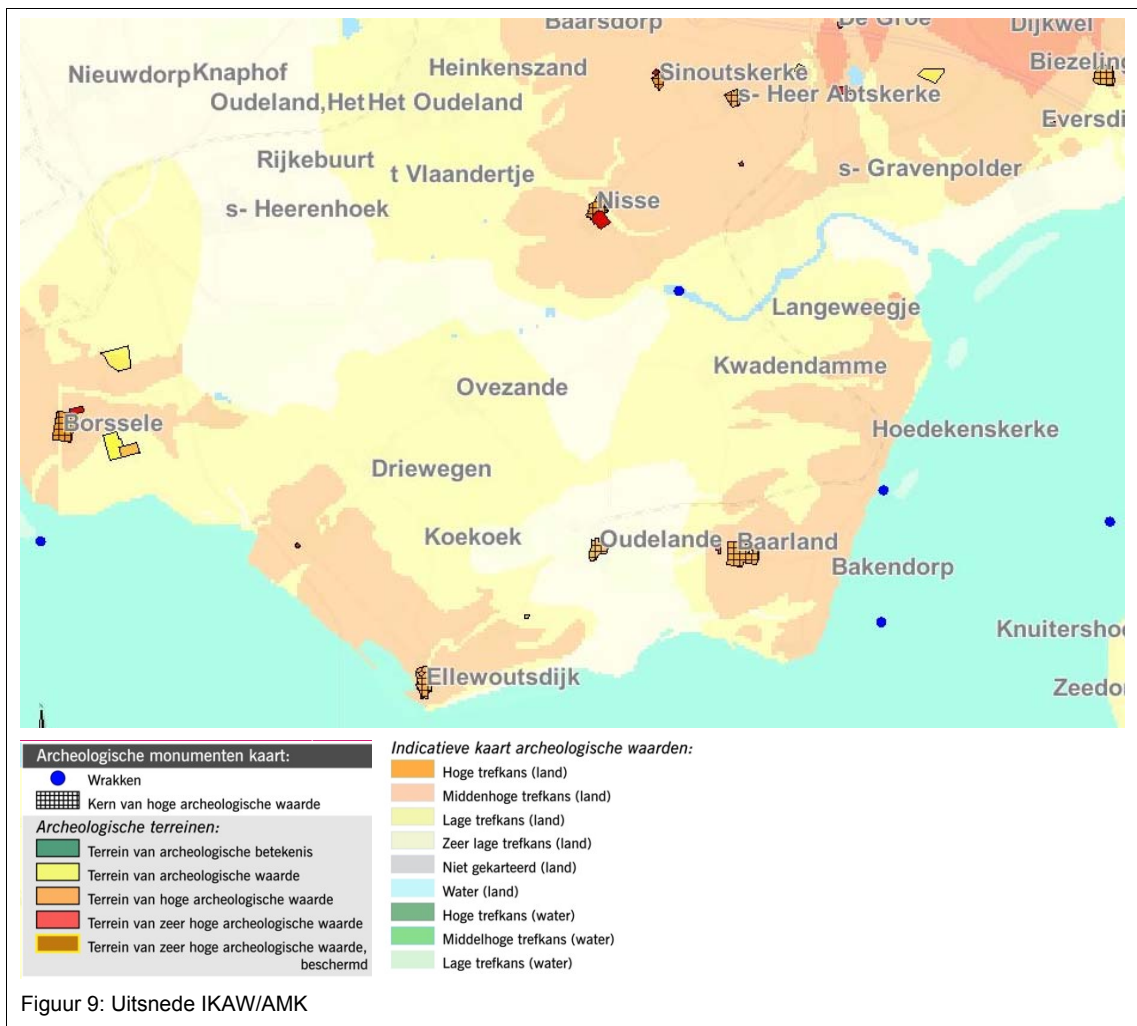
In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen. Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

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

- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) zijn de Kleinschalige bedrijventerreinen niet aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) zijn de Kleinschalige bedrijventerreinen aangeduid als een gebied met een zeer lage tot middenhoge trefkans op archeologische waarden, zie figuur 9 en onderstaand overzicht per bedrijventerrein. De bedrijven met een middenhoge trefkans hebben, ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, in de regels een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gekregen.

Bedrijventerrein	Trefkans (IKAW)
1. Opslagterrein Vrielingweg te Hoedekenskerke	lage tot middenhoge trefkans
2. Monsterweg te Borssele	middenhoge trefkans
3. Heinkenszandseweg-Nassauweg te 's-Heerenhoek	zeer lage trefkans
4. Werrilaan te 's-Heerenhoek	zeer lage trefkans
5. Oude Dierikpolderweg te Baarland	middenhoge trefkans
6. Drieweg te Nisse	middenhoge trefkans
7. Ovezandseweg te Oudelande	zeer lage trefkans



5.3 Water

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

Huidig watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type "Groot Zoet" en "Dun Zoet". Het systeem Groot zoet is van toepassing voor de terreinen 3 en 4 en het systeem Dun zoet voor de overige terreinen. Bij grote zoete watersysteemtypen, is in principe grondwateronttrekking mogelijk. Dit is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld. 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 onderdeel uit van de afwateringseenheden Van Borssele, Helwoud, Baarland, Groenewege en Maelstede.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen

richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van "vasthouden – bergen – afvoeren". De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

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

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

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Bedrijventerrein	Stedelijke uitbreiding	Infiltratie mogelijkheden	Zettingsgevoeligheid	Aandachtsgebied Waterhuishouding	Hoogte t.o.v. NAP
1. Opslagterrein Vrielingweg te Hoedekenskerke	minder geschikt	geen	sterk	geen	-0,5 tot +1 m
2. Monsterweg te Borssele	minder geschikt	geen	sterk	geen	0 tot +1,5 m
3. Heinkenszandseweg-Nassauweg te 's-Heerenhoek	geschikt tot zeer geschikt	beperkt tot ruim	weinig tot matig	geen	+1 tot +2 m
4. Werrilaan te 's-Heerenhoek	geschikt tot zeer geschikt	ruim	weinig	geen	0 tot +2 m
5. Oude Dierikpolderweg te Baarland	minst geschikt	geen	sterk	geen	-1 to +1,5 m
6. Drieweg te Nisse	minder geschikt	geen	sterk	geen	0 tot +1,5 m
7. Ovezandseweg te Oudelande	geschikt	beperkt	matig	geen	+0,5 to +1,5 m

Met het water mee II 2010–2015

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

Rioleringsplan Borsele 2006 – 2011

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

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

Concept waterplan Borsele

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

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	De plangebieden liggen niet nabij een primaire waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water. Uitzondering hierop betreft het bedrijventerrein aan de Oude Dierikpolderweg (Crop Alliance). Dit terrein is gelegen aan de zeedijk, een primaire waterkering van de Westerschelde. Aangezien het in het onderhavige bestemmingsplan gaat om een beheersplan, waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien is het aspect veiligheid derhalve bestemmingsplanmatig niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied is geen open water van enige omvang aanwezig. De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.

Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. De volgende voorkeursvolgorde zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet worden benut zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel geloosd worden. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Het uitgangspunt van het Omgevingsplan is dat 95% van het verhard oppervlak voor nieuwbouwlocaties afgekoppeld wordt. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aan gelegd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/beperkt te worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Twee bedrijventerreinen liggen gedeeltelijk in een bufferzone van een kwetsbaar gebied. De overige bedrijventerreinen liggen 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	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Aangezien het in het onderhavige bestemmingsplan gaat om een beheersplan, waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien is het aspect natte natuur bestemmingsplanmatig niet aan de orde.

5.4 Flora en fauna

Op basis van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet 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 een eventuele ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De bedrijventerreinen liggen op verschillende afstanden, variërend van grenzend aan de beschermingszones tot op 3,5 km afstand tot beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Verder is in één bedrijventerrein een agrarisch beheersgebied gelegen. Deze is ook als landschapelijk waardevol in het bestemmingsplan bestemd. Een aantal andere bedrijventerreinen grenzen direct aan een natuurgebied en een agrarisch beheersgebied, welke deel uit maakt van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur 2009. Verder ligt het plangebied niet in maar gedeeltelijk wel nabij gebieden vallend onder de Natura 2000.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natura 2000. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natura 2000 te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt in meerdere hokken, waar verschillende soorten broedvogels, vaatplanten, amfibieën, overig ongewervelden en een dagvlinder voorkomen (peildatum 18-03-2010). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken uit bouwland, enkele waterlopen en weidegebieden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er dier- en plantensoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert is in het kader van dit plan geen nader onderzoek uitgevoerd.

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 het voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven vastgelegd.

In en/of in de nabijheid van het plangebied is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-

brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Bedrijven			Cat.
1	Opslagterrein Vrielingweg te Hoedekenskerke	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
2	Monsterweg te Borssele	Vervaardiging van machines en apparaten incl. reparatie: - p.o. < = 2000 m ²	3.2
3	Nassauweg te 's-Heerenhoek	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
		Bouwbedrijf algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.2
		Constructiewerkplaatsen gesloten gebouw	3.2
		gesloten gebouw, p.o. < 200 ²	3.1
		in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
4	Heinkenszandseweg te 's-Heerenhoek	in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
5	Werrilaan te 's-Heerenhoek	Bouwbedrijf algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.2
		algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	3.1
6	Oude Dierikpolderweg te Baarland	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.2
		Groente- en fruitconserverfabrieken:	
		- jam	3.2
		- groente algemeen	3.2
		- met koolsoorten	3.2
		- met drogerijen	4.2
7	Drieweg te Nisse	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
8	Ovezandseweg te Oudelande	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
		Vervaardiging van machines en apparaten incl. reparatie: - p.o. > = 2000 m ²	4.1

Gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is in beginsel niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is nieuwvestiging mogelijk wanneer deze plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dan wel binnen de bestaande gronden met de bestemming "Bedrijf".

5.6 Geluidhinder

Verkeerslawaa

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze

waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Bedrijventerreinen betreffen geen geluidsgevoelige objecten waardoor akoestisch onderzoek niet nodig is.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens wordt overschreden conform het besluit "Niet in Betekende Mate" (NIBM). De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bijvoorbeeld bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een "goede ruimtelijke ordening" geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011" een beheersplan is.

5.8 Externe veiligheid

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

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

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

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

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

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

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

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

In het plangebied bevindt zich één inrichting waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd. Ter plaatse van de Oude Dierikpolderweg 1 te Baarland is een azijnzuurinstallatie (80%) aanwezig. Deze installatie heeft een risicozone tot op de perceelsgrens. Er vindt nergens vuurwerkopslag plaats (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Buiten het plangebied ligt het bedrijf Kloosterboer. Dit bedrijf heeft een invloedsgebied van 6500 meter. Het bedrijventerrein in Borssele ligt op circa 5500 meter afstand, en de bedrijventerreinen in 's-Heerenhoek op circa 4500 meter afstand van de inrichting. Deze afstanden zijn dermate groot dat er geen maatregelen getroffen dienen te worden. Derhalve vormt het aspect inrichtingen geen belemmering voor het bestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011".

Transportroutes

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

Op basis van de provinciale risicokaart ligt een 50 KV elektriciteitskabel (gelegen 80 cm onder maaiveld) langs de Oude Dierikpolderweg te Baarland. Deze buisleidingen zijn echter van zodanige aard dat de invloed van de leidingen op de omgeving verwaarloosbaar kunnen worden geacht.

5.9 Overige belemmeringen

5.9.1 KABELS EN LEIDINGEN

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

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Voorafgaande aan het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen is, uit oogpunt van standaardisatie, het "Handboek bestemmingsplannen Borsele" opgesteld. Het voorliggende plan is op dit raamwerk gebaseerd. Het bestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd "beheersplan". In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstellen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende behoeften in te spelen.

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 elke locatie hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011" bestaat uit één digitale verbeelding en zeven analoge kaartbladen.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen "standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)".

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische activiteiten zijn conform de bestaande situatie bestemd. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen zijn op de kaart opgenomen. De goot- en/of bouw-

hoogten voor de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de woning zijn in de regels opgenomen. Het gebruik van de gronden, voor aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of waterbassin, als opslagplaats voor bagger en specie en voor windturbines is verboden. Tot slot is er een afwijking bij omgevingsvergunning opgenomen voor het gebruik van de gronden ten behoeve van bijzondere agrarische bedrijven mits toegevoegd aan een agrarisch bedrijf.

Agrarisch met waarden (artikel 4)

Aan de Werrilaan is een agrarisch beheersgebied gelegen welke deel uit maakt van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur 2009. Deze gronden zijn met de bestemming "Agrarisch met waarden" bestemd. Ter plaatse van deze gronden is ter behoud en versterking van de aanwezige waarden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen waarin bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders gebonden zijn. Het gebruik van deze gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie is expliciet verboden.

Bedrijf (artikel 5)

Op de kaart zijn alle bedrijven in de bedrijfsbestemming opgenomen. De bedrijven zijn in verschillende milieucategorieën in te delen. Het betreft categorie 1 en 2, categorie 3.1, categorie 3.2, categorie 4.1, categorie 4.2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen de opgenomen categorieën zijn bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid vrij uitwisselbaar. De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan. Ook is met een specifieke functieaanduiding een bouwmarkt, een winkel gericht op het buitenleven, buitenklussen en dierenleven, een windturbine, lichtmasten en een portaalkraan mogelijk gemaakt. Ter plaatse van het transportbedrijf in Nisse is een aanduiding opgenomen om logies ten behoeve van eigen werknemers mogelijk te maken. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsregels opgenomen. Tevens is een afwijkingsregel 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.

Groen (artikel 6)

Binnen de bestemming "Groen" mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Rondom de bedrijfspercelen zijn vaak windsingels of andersoortige beplanting aangelegd. Deze groenstroken hebben de aanduiding "specifieke vorm van groen - bos- en beplantingstrook" ontvangen om deze bos- en beplantingstrook in stand te houden. Voorts is er specifieke vorm van groen - windturbine opgenomen, om het oprichten van een windturbine mogelijk te maken.

Verkeer (artikel 7)

De beoogde 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 m² bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

Water (artikel 8)

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

Wonen (artikel 9)

Een klein deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van een bouwaanduiding aangegeven welk bebouwingstype (in dit geval vrijstaand) mogelijk is. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

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

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

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

Er zijn detailhandels, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toelaatbaar. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen, die dergelijke activiteiten aan huis

onder voorwaarden mogelijk laat zijn. Ook is een mogelijkheid tot afwijken bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van logies met ontbijt.

Waarde – Archeologie (artikel 10)

Op basis van de IKAW liggen binnen het plangebied enkele terreinen met een midden-hoge trefkans op archeologische waarden. Het betreft hier de bedrijventerreinen aan de Vrielingweg, de Monsterweg, de Oude Dierikpolderweg en de Drieweg. Deze terreinen zijn van een passende bestemming "Waarde – Archeologie" voorzien, zodat de aanwezige archeologische waarden beschermd zijn. Omdat de gronden met deze bestemming gelegen zijn binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming, waarbij de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" prevaleert boven de andere daar voorkomende bestemming(en), uitgezonderd de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering".

Ten dienste van de bestemming zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Hiervoor is een bepaling met betrekking tot de maximale bouwhoogte opgenomen. Bouwwerken ten dienste van de andere voor de betreffende gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien bij ver-/nieuwbouw de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of veranderd, de bebouwde oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt, indien het een licht-vergunningsplichtig bouwwerk in de zin van de Woningwet betreft (in de in voorbereiding zijnde Monumentenwet wordt archeologische monumentenzorg gekoppeld aan een omgevingsvergunning) en indien het bouwwerk en de fundering niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld.

Bouwwerken ten dienste van andere voor deze gronden geldende bestemmingen die niet aan bovengenoemde voorwaarden voldoen, kunnen door middel van een afwijking bij omgevingsvergunning gerealiseerd worden, mits de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden geschaad. Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

Het gebruik van de gronden voor bagger en grondspecie is expliciet verboden.

Waterstaat – Waterkering (artikel 11)

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden welke zijn bestemd als "Waterstaat- Waterkering", behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de waterkering en de waterbeheersing waarbij de bestemming "Waterstaat - Waterkering" prevaleert boven de andere daar voorkomende bestemming(en). Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 12)

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 13)

In artikel 13 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene gebruiksregels (artikel 14)

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

Algemene aanduidingregels (artikel 15)

Om de bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen aan de Gerbernesseweg te kunnen waarborgen, is in dit artikel een regeling "vrijwaringszone – molenbiotoop" opgenomen. Om de windvang en de belevingswaarde te beschermen dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen te worden gerelateerd aan de afstand van dit obstakel tot de molen. Dit geldt voor alle gronden binnen een afstand van 400 meter van de molen. Bebouwing die binnen deze zone wordt opgericht, mag geen afbreuk doen aan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element. Tot slot is ter bescherming van de molen als werktuig en beeldbepalend element een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen waarin het beplanten met bomen, heesters en ander hoog opgaande beplanting en het ophogen van gronden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gebonden.

Daarnaast is in artikel 15 een algemene aanduiding "geluidzone-industrielawaai" opgenomen. Voor de in deze gebiedsaanduiding gelegen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, uitsluitend toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het Industrielawaai op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Tot slot is er een wro-zone-wijzigingsgebied opgenomen ter hoogte van de Nassauweg. De uitbreiding van het hier gelegen bedrijf is mogelijk onder voorwaarden die zijn vastgelegd in deze wijzigingsbevoegdheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 16)

In artikel 16 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 17)

In artikel 17 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Overige regels (artikel 18)

In de Wro is geregeld dat het gebruik van gronden in strijd met de bestemming strafbaar is op grond van de Wet op de economische delicten (Wed). In artikel 18 is een bepaling opgenomen, waarmee het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, zoals opgenomen in de betreffende artikelen, zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ook strafbaar is op grond van de Wed.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 19)

Artikel 19 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 tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die afwijken bij omgevingsvergunning mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 20)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011"

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 TOETSTING 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 7 oktober tot en met 20 oktober 2010 op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk inspraakreacties naar voren worden gebracht bij de gemeente. Daarnaast is het plan digitaal toegezonden aan de betrokken bedrijven. Er zijn in de inspraakperiode twee inspraakreacties ontvangen. Eén van de inspraakreacties ziet op een deel van het plangebied dat niet meer is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Derhalve is deze reactie niet opgenomen in het inspraakrapport. De andere inspraakreactie is verwerkt in een inspraakrapport welke in het bijlagenboek is opgenomen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

- Ministerie van VROM;
- Ministerie van EZ;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Veiligheidsregio Zeeland.

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

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode 13 januari 2011 tot en met 23 februari 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011" voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend. Aan één van deze zienswijzen is gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het plan is zowel naar aanleiding van de zienswijze als ambts-halve aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

Verbeelding (kaart)

Op kaartblad 3 van 8 wordt het plangebied in noordelijke richting met 4.910 m² uitgebreid. Hierop blijft de bestemming Agrarisch liggen met daaraan toegevoegd een wro-zone – wijzigingsgebied.

- Op kaartblad 6 van 8 vervalt de wro-zone – ontheffingsgebied – 1. Op dit gedeelte wordt de bestemming "specifieke vorm van bedrijf – huisvesting eigen werknemers" gelegd;
- Op kaartblad 3 van 8 worden de aanduidingen 'sb-aan-2' en 'sb-pk' toegevoegd.

Toelichting

- In de toelichting zijn enkele redactionele aanpassingen gedaan.
- Aan § 2.3 wordt een alinea toegevoegd met betrekking tot de handreiking voor het huisvesten van arbeidsmigranten op de Bevelanden.
- § 3.6 is gewijzigd in die zin dat is aangegeven dat huisvesting van eigen werknemers op het bedrijf bij recht mogelijk is.
- § 6.2.2 onder kopje Bedrijf is gewijzigd in die zin dat hier wordt aangegeven dat huisvesting van eigen werknemers op het bedrijf bij recht mogelijk is.
- § 8.1 is gewijzigd in die zin dat aangegeven wordt dat en waarom slechts één van de twee inspraakreacties wordt beantwoord.
- Hoofdstuk 9 Gewijzigde vaststelling is toegevoegd.

Regels

- In artikel 1 is de begripsbepaling voor 'arbeidsmigrant' verwijderd.
- In artikel 1 is de begripsbepaling voor 'bos- en beplantingstrook' aangepast.
- In diverse artikelen is de tekst voor de specifieke gebruiksregels aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- In artikel 5.1.1. is onder r een regel toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – huisvesting eigen werknemers": uitsluitend de huisvesting van eigen werknemers in de vorm van logies.
- In artikel 5.4.2 is onder toelaatbaar gebruik een artikel toegevoegd waarin wordt geregeld onder welke voorwaarden artikel 5.1.1 onder r is toegestaan.
- In artikel 6 is onder 6.1.1.a een "aarden wal" toegevoegd.
- Artikel 15.3 is aangepast in die zin dat de voorwaarden onder meer zijn aangepast op provinciaal en gemeentelijk beleid.
- In de bijlagen is bijlage 3 toegevoegd. In deze bijlage wordt de Wro-zone-wijzigingsgebied voor kaartblad 3 van 8 ingevuld.

Bijlagenboek

- Bijlage 2, Inspraakrapport, blz. 2: In het inspraakrapport werd gesproken over twee inspraakreacties. Maar één van deze inspraakreacties was gericht tegen een deel van het bestemmingsplan dat in de slag van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan alsnog buiten het plan is gelaten. Het inspraakrapport is hierop aangepast.
- Bijlage 2, Inspraakrapport, blz. blz. 3, 4^e alinea: niet de provincie maar de Kroon heeft gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het huidige bestemmingsplan. Het inspraakrapport is hierop aangepast.
- Bijlage 3, Vooroverlegrapport: De provincie heeft onder meer een opmerking gemaakt over de binnendijk gelegen binnen het bedrijventerrein Korenhalmdijk-Lange Mairedijk te 's-Gravenpolder. Aangezien dit deel in het ontwerpbestemmingsplan alsnog buiten het plan is gelaten, komt deze opmerking en het antwoord daarop te vervallen. Het vooroverlegrapport is hierop aangepast.