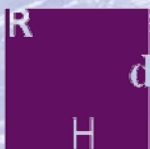




Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Noordzak 2013”



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 7 maart 2013

, voorzitter

, griffier



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

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

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

gemeente	Borsele
titel	Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013"
projectnummer	BS2148
datum	7 maart 2013
Voorontwerp	20 september 2011
Ontwerp	30 oktober 2012
Vastgesteld	7 maart 2013



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.3	Opzet	6
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	14
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	19
3.1	Historie	19
3.2	Bestaande situatie	19
4.	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	25
4.1	Karakter bedrijventerrein Noordzak	25
4.2	Stedenbouwkundig plan Noordzak III	25
4.3	Verkeer en openbare ruimte	27
4.4	Beeldkwaliteit	27
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	29
5.1	Bodem	29
5.2	Archeologie	29
5.3	Cultuurhistorie	31
5.4	Water	34
5.5	Flora en fauna	39
5.6	Milieuhinder	41
5.7	Geluidhinder	43
5.8	Luchtkwaliteit	44
5.9	Externe veiligheid	46
5.10	Overige belemmeringen	48
	5.10.1 Kabels en leidingen	48
	5.10.2 Bufferzone	48
6	JURIDISCHE VORMGEVING	51
6.1	Planvorm	51
6.2	Toelichting op de bestemmingen	51
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	57

8.1	Maatschappelijke toetsing	57
8.2	Overleg	57
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	59

BIJLAGENBOEK:

1. Verkennend bodemonderzoek Daniëlsweg/Eikenweg (ong.) te Heinkenszand, Industrierrein Noordzak fase III;
2. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend, Bedrijventerrein Noordzak, 3^e fase, Heinkenszand, gemeente Borsele;
3. Quick scan natuurwetgeving werkzaamheden locatie Noordzak III, Heinkenszand;
4. Akoestisch onderzoek geluidsbelasting nieuwbouw (bedrijfs)woning(en) aan de Boerendijk en Bedrijvenpark "Noordzak-III" te Heinkenszand gemeente Borsele;
5. Akoestisch onderzoek geluidsbelasting bestaande woningen Clara's pad;
6. Luchtkwaliteitsberekening;
7. Memo "Vervoer gevaarlijke stoffen over Rijksweg 58";
8. Figuren bij toelichting op de bestemmingen;
9. Exploitatieopzet;
10. Inspraakrapport;
11. Vooroverlegrapport.



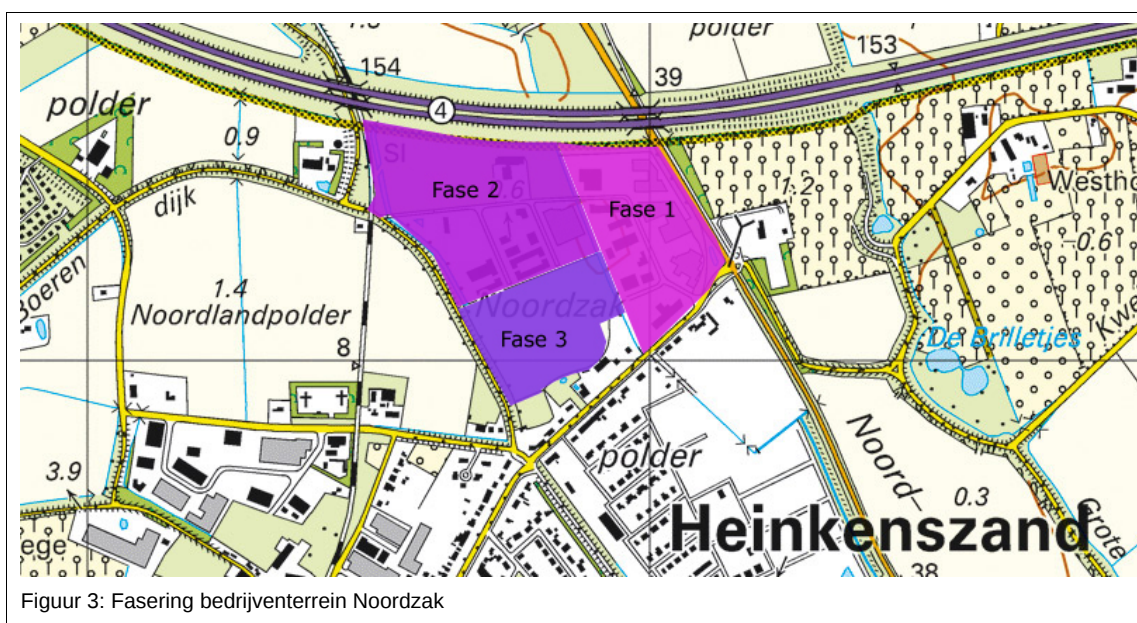
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van de kern Heinkenszand ligt het bedrijventerrein Noordzak. Zie figuur 1 en 2. In 1991 heeft de gemeente Borsele in het kader van "Structuurvisie Heinkenszand" een locatiekeuze gemaakt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein van 18,5 hectare bruto. Indertijd is besloten dit bedrijventerrein in verschillende fasen te ontwikkelen. In figuur 3 zijn de fasen weergegeven. Momenteel zijn de eerste twee fasen (vrijwel) uitgegeven. Om de komende jaren aan de vraag naar bedrijfsgrond te blijven voldoen, is de ontwikkeling van de derde fase (Noordzak III) gewenst. Voorliggend bestemmingsplan biedt daartoe de planologisch-juridische basis.

Naast de juridische regeling voor de uitbreiding van het bedrijventerrein herzielt voorliggend bestemmingsplan de regeling voor het bestaande bedrijventerrein (Noordzak I en Noordzak II). De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding van 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. Het plan moet eens in de 10 jaar worden opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente om op deze manier over een geactualiseerd bestemmingsplan 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.

Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve gedeeltelijk een actualiseringsplan (Noordzak I en Noordzak II) en gedeeltelijk een ontwikkelingsplan (Noordzak III).



1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Vanwege het feit dat de vigerende bestemmingsplannen voor het bestaande bedrijventerrein Noordzak toe zijn aan een herziening en de ontwikkeling van fase 3 zich aandient, wordt het gehele plangebied van het bedrijventerrein Noordzak in één nieuw bestemmingsplan opgenomen. Het voorliggende plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein in zijn totaliteit te behouden.

Bestemmings-/uitwerkingsplannen	vastgesteld	goedgekeurd
Bestemmingsplan Heinkenszand, gedeelte "Bedrijventerrein Noordzak"	08-09-1994	29-11-1994
1e Herziening bestemmingsplan Heinkenszand, gedeelte "Bedrijventerrein Noordzak,"	07-05-1998	28-07-1998
Bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte bedrijventerrein Noordzak II"	07-12-2000	20-03-2001 Ged.
Uitwerkingsplan "Heinkenszand, gedeelte bedrijventerrein Noordzak II"	09-12-2003	13-01-2004
Bestemmingsplan "Borsels Buiten"	26-06-2007	05-02-2008 Ged.
Bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998"	05-11-1998	09-02-1999

De bovengenoemde bestemmings-/uitwerkingsplannen worden geheel of gedeeltelijk middels het voorliggende plan herzien. Daarmee worden ook de bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van dit plan in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale plan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd.

1.3 Opzet

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 4 stelt de visie op het bestemmingsplangebied aan de orde. Een inventarisatie en analyse (hoofdstuk 3) ligt hieraan ten grondslag. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de kwaliteit van de leefomgeving. De juridische vorm van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 aangeduid en in hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld. Tot slot is in hoofdstuk 9 de gewijzigde vaststelling opgenomen.

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. Daarnaast wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling die ten grondslag ligt aan de actualisering van het bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

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

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Dit plan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. In 2018 is er voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerreinen en kantoorlocaties om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt. Terreinen voegen zich goed in de (landschappelijke) omgeving.

Regionale samenwerking

Omdat de bedrijventerreinenmarkt regionaal georiënteerd is, werken gemeenten in regionaal verband samen en stemmen zij hun bedrijventerreinbeleid af in bedrijventerreinprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de provincie bekrachtigd. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren en wordt de markt goed bediend. Voor een realistische planning is uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen in een regio niet groter dan de behoefte die in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar) wordt verwacht. Omwille van een zorgvuldige planning verlangt de provincie een consequente toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling (zie hiervoor onder paragraaf 2.1).

Concentratie en bundeling van bedrijven

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

Kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen. Met ge-

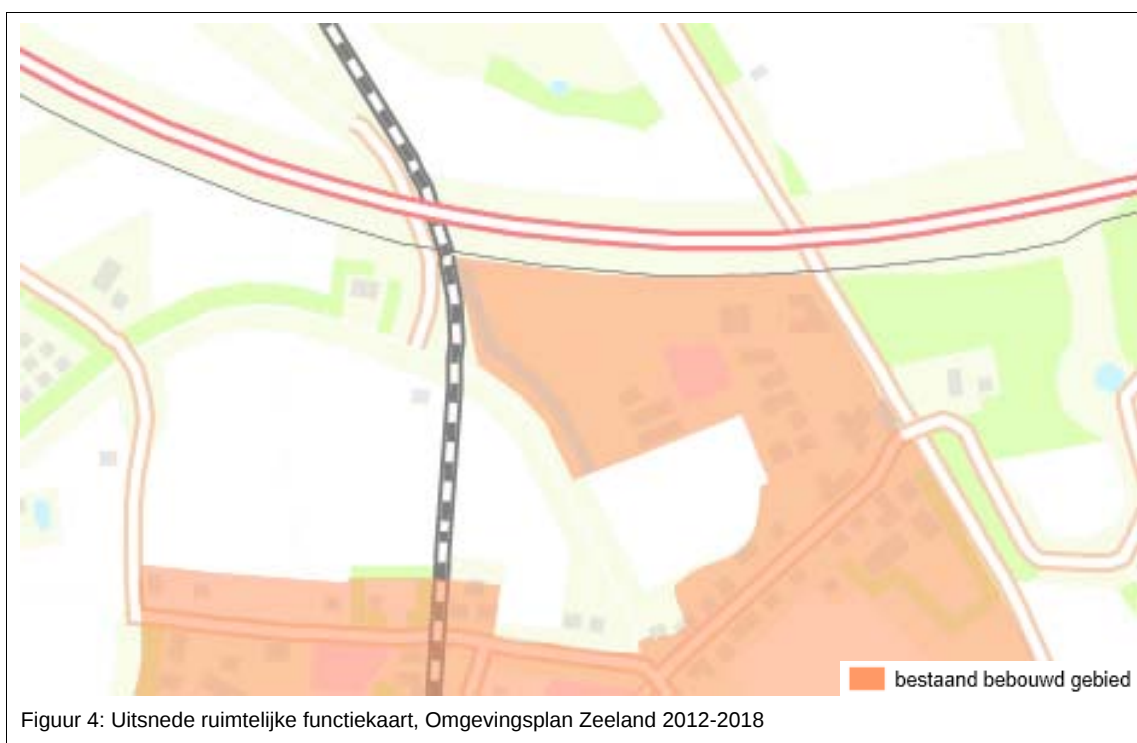
meenten is afgesproken dat in 2018 100 hectare verouderd bedrijventerrein in herstructurering is genomen.

De duurzaamheidsladder

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

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

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale afspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via de duurzaamheidsladder de noodzaak aangetoond moeten worden.



Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Provinciale Staten hebben daarom ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) vastgesteld. Hierin zijn onder meer regels voor uitbreiding van

bedrijventerreinen, woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

Relevant met betrekking tot het voorliggende plan zijn de regels omtrent "Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen", artikel 2.2 VRPZ, speciaal lid 3 en 4:

- "3. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein, alsmede de uitbreiding van een bedrijventerrein, wordt aannemelijk gemaakt dat:*
- a. het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen en*
 - b. duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.*
- 4. In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegestaan, tenzij in de toelichting aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een beperkte afronding, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert."*

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.

Hierbij is het van belang om te vermelden dat op basis van het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 op een aantal punten afgeweken mag worden van de afspraken zoals vermeld in voorliggende bedrijventerreinenprogrammering. Wel geeft deze bedrijventerreinenprogrammering de meest actuele regionale behoefte weer. In onderstaande tekst zijn de belangrijkste doelstellingen en uitspraken uit de bedrijventerreinenprogrammering weergegeven.

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 worden 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.

Bedrijventerrein Noordzak is aangemerkt als een "kleinschalig bedrijventerrein". Op dergelijke terreinen mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieuhindercategorie 3. 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 milieucategoriebepalingen niet van toepassing. 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.

De uitbreiding Noordzak III is een dergelijke stedenbouwkundige afronding en is dan ook opgenomen in bijlage 1 van de Bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden. Deze bijlage behelst de kwantitatieve opgave bedrijventerreinprogrammering tot en met 2013 met een doorkijk tot 2020. In 2010 was de ontwikkeling van 3 hectare van bedrijventerrein Noordzak III voorzien.

In het regionale bedrijventerreinprogramma wordt ook aandacht besteed aan duurzaamheid, kwaliteit en herstructurering. De Bevelandse gemeenten streven naar een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Instrumenten die gemeenten op 'kavelniveau' actief zullen gebruiken zijn:

- het bevorderen van het stapelen van kantoorruimte bovenop bedrijfsruimte;
- het op terreinniveau nastreven van een zo zorgvuldig mogelijke invulling van het terrein qua bedrijfsactiviteiten;
- gebruik maken van het instrument van Duurzaam Bouwen.

De gemeente Borsele heeft daarnaast de volgende specifieke maatregelen benoemd:

- niet langer een maximum bebouwingspercentage in haar bestemmingsplannen opnemen om de intensivering van de ruimte te bevorderen;
- bevorderen van de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen voor zowel verhuur als verkoop zodat ook gegadigden voor een kleine unit kunnen worden bediend;
- de uitgifte van kavels vindt plaats op maat. Er wordt gebruik gemaakt van een flexibele kavelindeling waarbij de diepte van het terrein als basis dient.

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.

Omdat het onderhavige plan een bedrijventerrein betreft, wordt ingegaan op de derde beleidsuitspraak.

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

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als "werkdocument" bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

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

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te

verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk 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 beleidsuitgangspunten 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 nagestreefd. Zowel de structuur als de doelen dienen voor andere overheden en burgers zichtbaar en controleerbaar te zijn.

Doelstelling van handhaving is een zodanig niveau te bereiken dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en waarbij tegen geconstateerde overtredingen wordt opgetreden. Daarbij dient in het achterhoofd te worden gehouden dat handhaving niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders betekent, maar - daaraan voorafgaand - ook het maken van heldere en 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.

Subsidieverordening duurzaam bouwen op bedrijventerreinen gemeente Borsele

Met deze verordening wordt beoogd het duurzaam bouwen op bedrijventerreinen in de gemeente Borsele te stimuleren door het verlenen van subsidies. Er wordt subsidie verleend op een van te voren vastgesteld aantal duurzame maatregelen. Per maatregel is een bepaald bedrag aan subsidie beschikbaar. In totaal zal de subsidie maximaal € 7500,- per bedrijfspand bedragen.

2.4 Toetsing beleidskaders

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" is gedeeltelijk een actualiseringsplan (Noordzak I en Noordzak II) en gedeeltelijk een ontwikkelingsplan (Noordzak III). Hierna wordt beschreven dat de beoogde ontwikkeling van het terrein voldoet aan de relevante beleidskaders, zoals in paragraaf 2.1 tot en met 2.3 is verwoord.

Duurzame ontwikkeling

De realisering van Noordzak III betekent een afronding van het totale bedrijventerrein Noordzak. In het Besluit ruimtelijke ordening en in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is de duurzaamheidsladder opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de 3 fasen van de duurzaamheidsladder te worden getoetst.

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.

De uitbreiding van het bedrijventerrein, Noordzak III, is meegenomen in het vastgestelde bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden (rapport van 1 juni 2010). In opdracht van de provincie Zeeland is door een extern adviesbureau een ruimtebehoefteraming van bedrijventerreinen in de provincie tot 2020 opgesteld. Deze behoeftebehoefteraming is doorvertaald naar de regio's. Mede op basis hiervan is de hiervoor genoemde bedrijventerreinprogrammering opgesteld. De ontwikkeling van Noordzak III

maakt onderdeel uit en voldoet aan de voorwaarden van het, door de provincie Zeeland goedgekeurde, regionale bedrijventerreinprogramma.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.

2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.

De uitbreiding van het bedrijventerrein ligt buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. Wel wordt de locatie ingeklemd door het bestaand bebouwd gebied. Uit diverse beleidsstukken, waaronder de bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden, het themarapport "De Bevelanden Werkt" en de structuurvisie Borsele blijkt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein reeds lange tijd voorzien is. De uitbreiding van het bedrijventerrein vormt een afronding van het bestaande bedrijventerrein en zorgt er ondermeer voor dat bestaande bedrijven die nu in een van de Borsele kernen gevestigd zijn, zich kunnen verplaatsen naar een bedrijventerrein. Momenteel is er binnen de gemeente Borsele geen andere locatie hiervoor beschikbaar.

3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Het uit te breiden bedrijventerrein is goed bereikbaar voor autoverkeer. Het terrein is op korte afstand gelegen van de A58, waarbij binnen afzienbare tijd een vernieuwde afslag wordt aangelegd. Voor voetgangers en fietsers uit de kern/omgeving is de locatie eveneens goed bereikbaar.

Met de realisatie van Noordzak III zal de bestaande structuur van het bedrijventerrein worden vervolmaakt. Noordzak III is een logisch vervolg op Noordzak I en II. De bouwings- en groenstructuur wordt hiermee afgerond, evenals de verkeersstructuur. De aanleg van Noordzak III zorgt ervoor dat de thans doodlopende Daniëlsweg en Eijkenweg op elkaar gaan aansluiten.

Uitbreiding van een bedrijventerrein.

In het provinciale beleid is aangegeven dat een bedrijventerrein kan worden uitgebreid indien aannemelijk wordt gemaakt dat het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen en duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.

Binnen de bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden is in bijlage 1 het geplande aanbod van bedrijventerreinen opgenomen. Uit dit overzicht blijkt dat ca. 87 % van het geplande aanbod in de regio de Bevelanden tot 2019 op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen plaatsvindt (aanbod Sloepoort is niet meegenomen in deze berekening). Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de provinciale doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen.

Voor het aspect duurzaam beheer wordt verwezen naar de alinea "Duurzaamheid" in paragraaf 2.4.

Duurzaamheid

Gebaseerd op het regionale bedrijventerreinprogramma is in het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden met de volgende duurzaamheidsmaatregelen:

- er is geen maximum bebouwingspercentage in het plan opgenomen, waardoor intensief ruimtegebruik wordt bevorderd. Daarbij wordt opgemerkt dat, met oog op brandveiligheid, wel minimale afstanden van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn voorgeschreven;
- de kaveldeling is niet vastgelegd. Uitgifte van kavels kan op maat plaatsvinden.

Overige genoemde duurzaamheidsmaatregelen kunnen niet bestemmingsplanmatig worden geregeld, maar zullen op andere wijze (bij grondverkoop, bouwplanbegeleiding, etc.) in acht worden genomen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt het duurzaam bouwen via een subsidieregeling gestimuleerd.

Afronding van een kleinschalig bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Noordzak is binnen de bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden aangemerkt als een "kleinschalig bedrijventerrein" waar nog grond kan worden uitgegeven ten behoeve van de vestiging van nieuwe bedrijven. Uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen is, volgens de regiogemeenten, mogelijk in de vorm van een stedenbouwkundige afronding en als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie hanteert een soortgelijk beleid. Uitbreiding van het bestaande kleinschalige bedrijventerrein is, zoals verwoord in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, niet toegelaten, tenzij in de toelichting aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een beperkte afronding waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Onder een beperkte afronding wordt verstaan een netto afronding van ten hoogste 20% dan wel 0,5 ha. De realisatie van Noordzak III betreft met een uitbreiding van ca. 20% aan netto bedrijfsgronden, een beperkte afronding van het bestaande bedrijventerrein.

Onder een verbetering van ruimtelijke kwaliteit wordt volgens de provincie meer verstaan dan het aanbrengen van de gebruikelijke groenstructuur rondom een bedrijventerrein. Bij de realisatie van Noordzak III is sprake van een (hoogwaardige) stedenbouwkundige afronding. De bestaande bebouwings-, groen- en verkeersstructuur van het bedrijventerrein – structuren die thans 'doodlopen' – worden met deze uitbreiding voltooid. Dit komt de stedenbouwkundige structuur van Heinkenszand ten goede. Ten aanzien van de groeninpassing van de uitbreiding kan worden opgemerkt dat de Waterschaps Ecologische Infrastructuur (WEI) wordt uitgebreid. Deze groen-/waterstructuur is robuuster dan datgene wat als groenstructuur rond het bedrijventerrein gangbaar is. Voor de nadere beschrijving van de wijze van afronding van het terrein en de ruimtelijke kwaliteit die daarbij wordt voorgestaan, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Categorieën

Noordzak is in de bedrijventerreinprogrammering aangemerkt als "kleinschalig bedrijventerrein". Op dergelijke terreinen mogen nieuwe bedrijven tot milieucategorie 3 zich vestigen. In de juridische regeling voor Noordzak III is deze voorwaarde in acht genomen. Daarbij is, om hinder voor omwonenden te voorkomen, een milieuzonering aan-

gebracht. Op het nieuwe terreindeel mogen enkel bedrijven in de laagste milieucategorieën (categorie 1 en 2) zich in de nabijheid van de woonbebouwing van Clara's pad vestigen.

Op het bestaande bedrijventerrein is een aantal categorie 4-bedrijven gevestigd. Bestaande rechten voor de vestiging van categorie 4-bedrijven (op gronden langs de snelweg) zijn gerespecteerd.

Conclusie

Op basis van het hiervoor beschrevene kan geconcludeerd worden dat het huidige bedrijventerrein Noordzak met de beoogde uitbreiding Noordzak III past binnen de gestelde beleidskaders.

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht.

3.1 Historie

In 1991 heeft de gemeente Borsele in het kader van de "Structuurvisie Heinkenszand" een locatiekeuze gemaakt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Noordzak. De begrenzing van deze locatie wordt gevormd door kunstmatige barrières, namelijk de autosnelweg A58 in het noorden, de provinciale weg N665 c.q. de Drieweg in het oosten, de bebouwing aan Clara's pad in het zuiden en de Boerendijk in het westen.

De realisatie van het bedrijventerrein Noordzak is in drie fases verdeeld. De eerste fase, Noordzak I, is gerealiseerd in het oostelijk deel van het plangebied en gelegen langs de Drieweg. Deze eerste fase is vanaf 1994 tot ontwikkeling is gebracht en binnen een periode van vijf jaar geheel uitgegeven. In 1997 is er een herziening van dit plangebied geweest in verband met de verschuiving van de bebouwingsvrije zone tot aan de A58. De bebouwingsvrije zone is verkleind van 75 naar 40 meter. Dit zorgde voor meer bouw mogelijkheden op de bestaande kavels.

In 2000 is besloten het bedrijventerrein Noordzak uit te breiden in westelijke richting. Er bleek nog steeds veel (concrete) belangstelling naar bedrijfsgronden in Heinkenszand. Het betrof 14 nieuwe bedrijven en hervestiging van een aantal bedrijven vanuit het bedrijventerrein "Zwake" te Heinkenszand. De tweede fase van de realisatie van Noordzak is opgeknipt in twee delen, een westelijk en oostelijk deel. De hoofdstructuur van het bedrijventerrein en het oostelijk deel van het plangebied zijn direct tot bedrijventerrein bestemd. Het westelijk deel van fase 2 heeft een uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden toegekend gekregen. In december 2003 is door het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan vastgesteld, die de juridische basis bood voor de realisatie van het tweede deel van Noordzak II. In het bestemmingsplan voor Noordzak II is wederom aangegeven dat er een fase 3 gerealiseerd gaat worden. Dit in het gebied tussen de achterzijde van de woningen aan Clara's pad aan de zuidzijde, de Boerendijk aan de westzijde en Noordzak fase 1 en 2 aan de west en noordzijde. Deze derde fase vormt de laatste fase van het bedrijventerrein.

3.2 Bestaande situatie

Ruimtelijke opbouw van het gebied

Het bedrijventerrein Noordzak wordt ontsloten door een aansluiting op Clara's pad, welke in verbinding staat met de nabijgelegen Drieweg (N665). Laatstgenoemde weg sluit via de Noordzakweg en de Nieuwe Rijksweg aan op de autosnelweg A58. Tijdens de aanleg van Noordzak II is een calamiteitenontsluiting gerealiseerd aan de westzijde van het bedrijventerrein ter plaatse van de kruising van de Boerendijk en de voormalige goederenspoorlijn. De ontsluiting van het bedrijventerrein en de calamiteitenontsluiting



Figuur 5: Verkeersstructuur Noordzak



Figuur 6: Groenstructuur Noordzak

worden verbonden door de Schouwersweg welke een structurerende werking voor de inrichting van het bedrijventerrein heeft. De bedrijven gelegen in de bebouwingsstrook ten noorden en oosten van de Schouwersweg worden direct ontsloten vanaf deze weg.

De bedrijven gelegen ten zuiden en westen van de Schouwersweg worden ontsloten vanaf de Daniëlsweg en de Eijkenweg welke in de huidige situatie doodlopend zijn. De straten op het terrein zijn ruim opgezet en bieden aan beide zijden van de straat voldoende ruimte om te parkeren. De verkeersstructuur is in figuur 5 opgenomen.

De bebouwing op het bedrijventerrein is zeer afwisselend van karakter. Enerzijds door het verschil in grootte van de bedrijven, van grote zelfstandige bedrijven tot kleine bedrijven samen onder één dak in een bedrijfsverzamelgebouw. Anderzijds zijn er verschillende typen bedrijvigheid aanwezig, zoals bijvoorbeeld autobedrijven, aannemersbedrijven en productiebedrijven. Deze verschillen tussen de bedrijven zorgen voor een gedifferentieerd karakter van de bestaande bedrijfsbebouwing.

In het huidige situatie zijn de bedrijven gelegen aan de Schouwersweg, de Eikenweg of de Daniëlsweg. De bedrijfsbebouwing aan de meest oostelijke rand zijn ook gedeeltelijk georiënteerd op de naastgelegen Drieweg. De bedrijfsbebouwing kent per kavel een eenduidig karakter en is duidelijk herkenbaar. De bedrijfsbebouwing bestaat uit één bouwvolume of uit een beperkt aantal grotere volumes. Hierdoor ontstaat een bebouwingsensemble met een middelgroot karakter. De maximale bebouwingshoogte bedraagt 7 meter, met als uitzondering de bebouwing direct gelegen aan Clara's Pad, hier geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Destijds is in overleg met het waterschap besloten om de WEI (Waterschap Ecologische Infrastructuur) te verleggen naar de Boerendijk. Met de realisatie van Noordzak III zal de WEI doorgetrokken worden langs de achterzijde van de woonkavels aan Clara's pad. De ontwikkeling van een landschappelijke en ecologische zone langs en door het bedrijventerrein Noordzak komt ten goede aan de inpassing van het terrein en biedt tevens voldoende ruimte voor de vereiste waterberging. In de huidige situatie is de WEI als onderdeel van het plangebied Noordzak II gerealiseerd en heeft de gemeente Borsele de verplichting op zich genomen om het andere deel van de WEI te realiseren als de derde fase van het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Verder is het gehele plangebied omgeven door een groenstrook. Deze groenstrook zorgt onder andere voor de afscherming van het bedrijventerrein naar de omgeving*. In figuur 6 is de groenstructuur van bedrijventerrein Noordzak weergegeven.

Functionele opbouw van het gebied

Het bedrijventerrein Noordzak ligt centraal tussen Goes en Vlissingen, direct langs de Rijksweg A58. Sinds de Westerscheldetunnel gereed is komt ook het autoverkeer van en naar Zeeuws Vlaanderen en België langs bedrijventerrein Noordzak. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven die naar aard en schaal een lokaal karakter hebben en georiënteerd zijn op de directe omgeving van de kern Heinkenszand. Het bedrijventerrein biedt ruimte voor bedrijven tot maximaal milieuhindercategorie 4.

* In het kader van de verdubbeling van de Sloeweg (aanleg nieuwe afrit van de A58 bij Heinkenszand) wordt er in enige mate inbreuk gedaan op de bestaande groenstrook tussen de snelweg en het bedrijventerrein.



Figuur 7: Luchtfoto bestaande situatie



Figuur: 8 Foto's bestaande situatie bedrijventerrein Noordzak

De invulling van het gebied bestaat momenteel uit het reeds gerealiseerde bedrijven-terrein, Noordzak I en II, en het agrarisch gebied ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Noordzak III.

Tijdens de inventarisatie (juli 2011) waren de volgende bedrijven op het bedrijventerrein aanwezig:

Adres	Naam bedrijf	Type bedrijf
Schouwersweg 1	Car Wash Heinkenszand	Autowasserij
Schouwersweg 1A	Autobedrijf de Ruijter	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en service-bedrijf
Schouwersweg 3A	Van Damme Asbestsanering	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²
Schouwersweg 7	Binnenuit	Detailhandel in meubels
Schouwersweg 9/9D	Bedrijfsverzamelgebouw	Diverse bedrijven in een lichte milieucategorie
Schouwersweg 10	Formido bouwmarkt	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten
Schouwersweg 11	Claessens Handel en Techniek	Grth in hout en bouwmaterialen: - algemeen: b.o. <= 2000 m²
Schouwersweg 13	Gil's Techniek	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en service-bedrijf
Schouwersweg 17	Bouwbedrijf Hoondert- de Waard	Bouwbedrijven algemeen: b.o. < 2.000 m²
Schouwersweg 19	Zeeland Parket V.O.F.	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²
Schouwersweg 22	Autobedrijf Heinkenszand	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en service-bedrijf
Schouwersweg 28	Motor 2000	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en service-bedrijf
Schouwersweg 40	Drukkerij/Uitgeverij Farr	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)
Schouwersweg 54	Firma De Krijger Kantoor- en project-inrichting	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden)
Schouwersweg 66	Riedam Banden	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en – accessoires
Schouwersweg 70	Bakkerij 't Zand	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: - v.c. >= 7500 kg meel/week
Schouwersweg 80	Elektra 21 B.V.	Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²
Schouwersweg 82	Kamps Straal en Industriële spuitwerken	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: - algemeen - stralen - lakspuiten en moffelen - scoperen (opspuiten van zink) - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)
Schouwersweg 94	Wolter & Dros	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²
Schouwersweg 98	Leo Interieurontwerp B.V.	Meubelfabrieken
Schouwersweg 100	Meesters de Koeijer B.V. Hogazon V.O.F.	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²
Adres	Naam bedrijf	Type bedrijf
Schouwersweg 102	Zweestek Handelonderneming	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen
Daniëlsweg 1	Bouwbedrijf Rijk B.V.	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²

Daniëlsweg 23-45	Bedrijfsverzamelgebouw	Diverse bedrijven in een lichte milieucategorie
Daniëlsweg 2	Caravanlife Gorter B.V.	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Daniëlsweg 4	Terrazo- en vloerenbedrijf Traas V.O.F.	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²
Daniëlsweg 20	V.O.F. Munter	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen
Daniëlsweg 22-36	Bedrijfsverzamelgebouw	Diverse bedrijven in een lichte milieucategorie
Daniëlsweg 38	DWS Zeeland	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)
Daniëlsweg 40	Holland Aviation	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.
Daniëlsweg 42	Seijsener Rekreatietechniek	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.
Eijkenweg 1- 3	World of Pets B.V.	Grth in levende dieren
Eijkenweg 5-7	Illumini	Meubelfabrieken
Eijkenweg 9	Cofely Energy en Infra B.V.	Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²

Binnen het bestaande bedrijventerrein is een zonering opgenomen met oog op de (potentiële) milieubelasting van bedrijven ten opzichte van hindergevoelige bebouwing (woningen). Tegen de A58 aan mogen conform bestaande rechten bedrijven zich vestigen met een milieuhindercategorie van maximaal 4.1. De bedrijven meer gelegen naar het zuiden en grenzend aan de Drieweg en Boerendijk kennen een maximale milieuhindercategorie 3.2.

4. VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan is gedeeltelijk een actualiseringsplan (Noordzak I en Noordzak II) en gedeeltelijk een ontwikkelingsplan (Noordzak III). In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van een gebiedsgerichte visie, het (gemeentelijk) beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

4.1 Karakter bedrijventerrein Noordzak

Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het bedrijventerrein Noordzak mogelijk. Het bedrijventerrein vormt een helder afgebakend gebied omsloten door een groene zone. Noordzak was/is bestemd voor bedrijven die qua aard en schaal passen bij het verzorgingsgebied van Heinkenszand en bedrijven die elders binnen de gemeente waren/zijn gevestigd maar daar vanwege fysieke of milieubeperkingen niet meer pasten/passen. De activiteiten van de bedrijven op het bedrijventerrein zijn zeer divers. Het varieert van onder andere een bouwmarkt, autobedrijven en een drukkerij tot een bakkerij en caravanhandel. Het bedrijventerrein Noordzak I is reeds volledig uitgegeven, bedrijventerrein Noordzak II is vrijwel geheel uitgegeven. Voor de bedrijfsbebouwing op het gehele bedrijventerrein Noordzak zijn de criteria voor reguliere bedrijventerreinen, zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsnota, van toepassing. Voor de beoogde woonwerkzone (zie onderstaande paragraaf) zijn, als aanvulling op de nota, aparte criteria opgesteld.

4.2 Stedenbouwkundig plan Noordzak III

Noordzak III vormt de stedenbouwkundige afronding van het bedrijventerrein Noordzak Heinkenszand. De ontbrekende schakels betreffende de verkeersstructuur en de ecologisch-landschappelijke zone worden tijdens deze laatste fase gerealiseerd.

De ecologische en landschappelijke zone aan de west- en zuidzijde van het plangebied speelt een belangrijke ruimtelijke en functionele rol bij de inpassing van het bedrijventerrein. De zone biedt ruimte voor een primaire waterloop welke deel uit maakt van de Waterschaps Ecologische Infrastructuur (WEI). Daarnaast is de ecologisch-landschappelijke zone dusdanig vormgegeven dat tegelijkertijd voldoende ruimte is voor vereiste waterberging aangegeven door het Waterschap.

Door de bundeling van zowel landschappelijke en ecologische waarden is een ruime groengordel met een open karakter gecreëerd die een landschappelijke inpassing van de Boerendijk mogelijk maakt. De Boerendijk, gelegen aan de westelijke zijde van het plangebied, is als landschappelijk object direct beschermd in het bestemmingsplan "Borsels Buiten" door de bestemming "Waardevolle Dijk". De direct omliggende omgeving wordt hierbij niet beschermd maar speelt een belangrijke rol bij de beleving van de dijk. De ecologisch-landschappelijke zone maakt het mogelijk om het karakter van de Boerendijk te behouden. Aan de zuidzijde biedt de zone de ruimtelijke kwaliteit om als bufferzone te functioneren tussen het bedrijventerrein en de woningen gelegen aan het historisch lint Clara's pad.



Figuur 9: Stedenbouwkundige inrichting Noordzak III

De voor Noordzak III bestemde kavel kent een grillige vorm. De vorm en de ligging van de meest zuidelijk gelegen punt maken het onmogelijk om deze ruimte op een logische manier in te vullen als bedrijfskavel. Derhalve is besloten om de nieuwbouw van één woning op de desbetreffende gronden mogelijk te maken. Qua bebouwingsbeeld/-opzet wordt daarbij aangesloten, bij het karakter van Clara's pad. De woning zal ontsloten worden op de Boerendijk.

Het overige deel van de kavel wordt ingevuld als bedrijventerrein en zoekt aansluiting bij het reeds gerealiseerde deel. Door aan te sluiten op de bestaande infrastructuur wordt de verkeerscirculatie bevorderd. De Eijkenweg en Daniëlsweg zijn doodlopende straten en worden in het plan met elkaar verbonden.

De nieuwe bedrijfsbebouwing ten noorden van de Daniëlsweg sluit qua bebouwingsstructuur, bebouwingskorrel en -hoogte aan bij de bestaande bebouwing.

Ten zuiden van de Daniëlsweg worden woonwerkkavels geïntroduceerd. Het werkge-deelte wordt voor op de kavel gesitueerd en direct ontsloten vanaf de Daniëlsweg. De bedrijfswoning zal achter op de kavel gerealiseerd worden waarbij de ontsluiting langs de bedrijfbebouwing zal plaatsvinden. De bedrijfs- en woonbebouwing worden fysiek met elkaar verbonden. Door de introductie van woonwerkkavels vindt, zowel in functionele als in ruimtelijke zin, een geleidelijke overgang plaats naar de bestaande woonbebouwing gelegen aan het Clara's pad.

4.3 Verkeer en openbare ruimte

Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de in de eerste fase, Noordzak I, gerealiseerde aansluiting op Clara's pad, dat in verbinding staat met de nabijgelegen Drieweg (N665). Laatstgenoemde weg sluit via de Noordzakweg en de Nieuwe Rijksweg aan op de autosnelweg A58. In de nabije toekomst zal dit veranderen en komt er een directe aansluiting tussen de A58 en de Drieweg (N665). Hierdoor zal de autobereikbaarheid van het bedrijventerrein nog beter worden. De calamiteitenontsluiting is reeds gerealiseerd in de tweede fase, Noordzak II, en is gesitueerd ter hoogte van de kruising van de Boerendijk en de voormalige goederenspoorlijn.

Binnen het bedrijventerrein worden de doodlopende straten, zijnde de Eijkenweg en de Daniëlsweg verlengd en met elkaar verbonden zodat een betere verkeersontsluiting binnen het gebied wordt gerealiseerd. De nieuwe infrastructuur zal qua profilering aansluiten bij de bestaande infrastructuur.

4.4 Beeldkwaliteit

De gemeente Borsele streeft naar hoogwaardige beeldkwaliteit van bedrijventerreinen. Ter realisering van het gewenste beeld op het bedrijventerrein wil de gemeente een regiefunctie vervullen. Daartoe worden in deze paragraaf aanwijzingen gegeven ten aanzien van beeldkwaliteit. Hierdoor is voor alle partijen vooraf duidelijk welke randvoorwaarden de gemeente stelt aan de bouwplannen. Bij de grondverkoop zullen deze randvoorwaarden onder de aandacht van de kopers worden gebracht. Deze aanwijzingen zullen door de dorpsbouwmeester als toetsingskader voor bouwplannen worden gehanteerd.

Wat betreft de beeldkwaliteit voor Noordzak III zijn er drie verschillende onderdelen te benoemen, zijnde de reguliere bedrijfskavels, de woonwerkzone en de woonkavel gesitueerd aan de Boerendijk. Voor nieuwbouw ter plaatse van de reguliere bedrijfskavels zijn de criteria voor reguliere bedrijventerreinen, zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsnota, van toepassing. Voor de woonwerkzone zijn apart beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen, die zich beperken tot hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik, worden gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan als aanvulling op de beeldkwaliteitsnota door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de beoogde woning aan de Boerendijk worden de criteria voor Zeeuwse schuurboerderijen en boerenbedoeninkjes, zoals opgenomen in paragraaf 10.1.2 van de beeldkwaliteitsnota, van toepassing verklaard.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde. Per onderwerp aspect wordt een onderscheid gemaakt tussen het bestaande bedrijventerreingedeelte Noordzak I en II en het te ontwikkelen gedeelte Noordzak III.

Voorts zij opgemerkt dat, alle milieukundige aspecten overziend, er geen noodzaak bestaat om een m.e.r. (beoordelings)procedure te doorlopen.

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.

Noordzak I en II

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden op het bestaande bedrijventerreingedeelte Noordzak I en II. Derhalve is er voor dit gedeelte van het plangebied geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Noordzak III

Voor het ontwikkelen van Noordzak III is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ATKB, adviesbureau voor bodem, water en ecologie. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport "Verkennd bodemonderzoek Daniëls-weg/Eikenweg [ong.] te Heinkenszand, Industrierrein Noordzak fase III" (d.d. 14 januari 2010). De conclusie uit het rapport luidt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen en dat de locatie geschikt geacht is voor het huidige en toekomstige gebruik. Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 1.

5.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" (1992) 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 is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het "Verdrag van Malta" is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet ruimtelijke ordening, en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

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

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

Toetsing aan archeologiebeleid

Voor het plangebied zijn, gebaseerd op de beleidskaart (waarbij kaartlaag 1 "Walcheren" in casu maatgevend is), de categorieën 4 en 5 van toepassing. Bij de ontwikkeling van Noordzak III worden de vrijstellingsnormen, die aangeven wanneer geen onderzoek verplicht is, overschreden. Derhalve heeft de gemeente aan SOB Research opdracht verleend voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Archeologisch onderzoek Noordzak III

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend, Bedrijventerrein Noordzak, 3^e fase, Heinkenszand, gemeente Borsele" (d.d. december 2011). Dit rapport is opgenomen als bijlage 2 in het bijlagenboek. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische resten klein geacht. Nader archeologisch onderzoek ter plaatse van Noordzak III is om die reden niet nodig.

Meldingsplicht archeologische vondsten

Ondanks dat nader archeologisch onderzoek voor Noordzak III niet nodig is, is de kans aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze door graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. De gemeente zal aannemers verplichten attent te zijn op eventuele archeologische vondsten en/of sporen en deze te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

Noordzak I en II

Voor de gronden ter plaatse van Noordzak I en II, en delen van Clara's pad en de Boerendijk, heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Voor de niet onderzochte delen van het plangebied zijn, conform het archeologiebeleid en de begrenzingen op kaartlaag 1, dubbelbestemmingen opgenomen, te weten "Waarde – Archeologie – 2" en "Waarde – Archeologie – 3". Bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse wordt, op basis van deze bestemmingen, nagegaan of archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Indien archeologisch onderzoek achterwege kan blijven, of indien wel onderzoek heeft plaatsgevonden en daarbij geconcludeerd is dat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten klein is, geldt evenwel de eerder beschreven 'meldingsplicht archeologische vondsten'.

5.3 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 5.2) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische (stede)bouwkunde

Binnen het plangebied bevindt zich de (bedrijfs)bebouwing van Noordzak I en II én een deel van de (woon)bebouwing van Clara's pad/Boerendijk. De bedrijfsbebouwing is vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw, binnen een rationeel aangelegd stratenpatroon, tot stand gekomen en heeft geen cultuurhistorische waarde. Dit in tegenstelling tot de lint-/bebouwingsstructuur van Clara's pad. In documenten van 1650 is de naam van dit pad al terug te vinden. Vermoed wordt dat Clara's pad als voetpad is ontstaan. Moge-

lijk naar de aanlegplaats van een roeiboot, die de veerdienst met 's-Heer Arendskerke onderhield. In de loop der eeuwen is aan het pad steeds meer lintbebouwing opgericht. Over het algemeen zijn er ruime voortuinen aan de voorzijde van de bebouwing aanwezig. Daarnaast kent Clara's pad, dat een functie als dorpsontsluitingsweg vervult, een breed wegprofiel met daarin bomenrijen. De diepe voortuinen en de bomenrijen in de straat zorgen samen voor een groene uitstraling. Het bebouwingsbeeld is doorgaans open, doordat met name vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen aan Clara's pad staan. De bebouwingstypologieën aan het pad zijn, doordat in verschillende tijdsperiodes inbreiding heeft plaatsgevonden, divers. Zowel Zeeuwse schuurboerderijen (met gepotdekselde houten schuurdelen), (verbouwde) Zeeuwse arbeiderswoningen, notabelenwoningen, jaren '30-woningen als jaren '70 bungalows, etc. zijn aan het pad te vinden. De meeste woningen zijn individueel vormgegeven. Ieder pand is voorzien van een kap.

In/nabij het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. De voormalige boerderijen Clara's pad 36 en Kraaiendijk 4, die in de nabijheid van het plangebied staan, zijn op de kaart "Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)" van de provincie Zeeland (bron: Geografisch loket provincie Zeeland) wel aangegeven als MIP-object (MIP = Monumenten Inventarisatie Project) en zijn, ondanks dat ze niet zijn aangewezen als monument, cultuurhistorisch gezien wel van betekenis.

De bebouwingstructuur en het bebouwingsbeeld van Clara's pad wijzigt niet in het voorliggende plan. Wel worden van enkele woningen de achtertuinen uitgebreid. Daarnaast wordt aan de Boerendijk een zeer ruime woonkavel toegevoegd. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de historische boerderijkavels, zowel qua inrichting van de kavel als qua situering en typologie van de bebouwing (referentiebeeld: Zeeuwse schuurboerderij). Hiermee wordt recht gedaan aan de situatie ter plaatse.

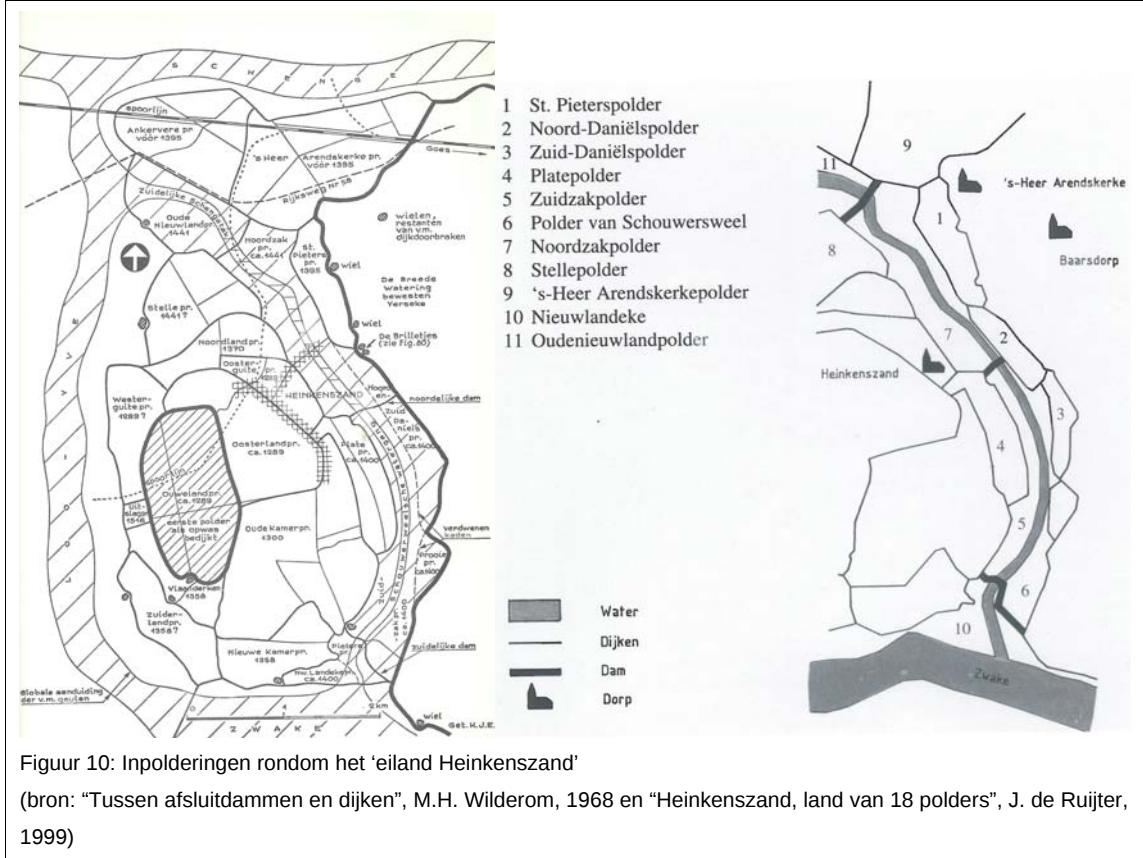
Historische geografie

Het plangebied is gelegen in de Noordzakpolder. Deze polder, met een omvang van circa 101 hectare, is omstreeks 1441 ontstaan. Vóór de inpoldering en afdamming maakte het plangebied onderdeel uit van De Slake (ook wel zuidelijke Schengetak genaamd), een bevaarbare geul, tussen de "eilanden Heinkenszand en Zuid-Beveland". De Slake stond in verbinding met de grote getijdengeulen De Schenge (in het noorden) en De Zwake (in het zuiden). In de loop der tijd zijn aanwassen aan de genoemde eilanden ingepolderd waardoor De Slake steeds smaller werd. Na een gefaseerde afdamming is de watergeul uiteindelijk vrijwel geheel verdwenen. Voor de inpolderingsgeschiedenis rondom het 'eiland Heinkenszand' wordt verwezen naar figuur 10.

De Noordzakpolder ontstond door het aanleggen van een dam tussen de Stelpolder (8) en 's-Heer Arendskerkepolder (9). Een restant van het voormalige scheidingswater tussen Heinkenszand en Zuid-Beveland doorsneed de polder. Deze (Schouwerweelse) watergang bleef zijn betekenis houden als parochiegrans tussen Heinkenszand en 's-Heer Arendskerke.

Met de aanleg van de Drieweg is een groot deel van de Schouwerweelse watergang verdwenen. Overigens niet het gedeelte ter plaatse van het plangebied. De watergang die het bestaande bedrijventerrein doorsnijdt/begrenst, is een gecultiveerd restant van

de oude watergang. Met het strakke verloop en profiel van de watergang onderscheidt deze zich niet van een reguliere sloot. De historische betekenis van de watergang is niet meer expliciet herkenbaar/'afleesbaar'. Fysiek ontbreekt de ruimte, dan wel wegen andere belangen (economische, ruimtelijke) zwaarder, om de cultuurhistorische betekenis van water in het gebied meer beleefbaar te maken.



De noord- en oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de Drieweg en A58. Deze hoofdontsluitingswegen doorsnijden de oorspronkelijke polderstructuur. Enkel aan de westzijde van het plangebied bevindt zich, in de vorm van de Boerendijk, een historische grens van de Noordzakpolder. In de planvorming wordt aan de waardevolle dijk recht gedaan. Zo wordt bijvoorbeeld met de nieuwbouw de nodige afstand tot de dijk bewaard. Langs deze dijk ligt c.q. komt de WEI (Water Ecologische Infrastructuur), een brede waterpartij. Daarnaast komt, als inpassing van het bedrijventerrein, opgaand groen. De (bestaande) noodontsluiting van het bedrijventerrein takt op de dijk aan. Gelet op het feit dat deze enkel in noodsituaties wordt gebruikt, is een aanpassing van het weg-/dijkprofiel niet nodig c.q. gewenst. Aan het meest zuidelijke deel van de Boerendijk biedt voorliggend bestemmingsplan, zoals eerder vermeld, ruimte voor de bouw van één vrijstaande woning. Deze woning, die slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen genereert, zal wel via de Boerendijk worden ontsloten. De huidige weg-/bomenstructuur (drie bomenrijen) op de dijk wordt in takt gelaten.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt Clara's pad. Hiervoor wordt verwezen naar het eerder geschrevene onder het kopje "Historische (stede)bouwkunde".

Conclusie

Behalve de Boerendijk en Clara's pad zijn geen cultuurhistorisch waardevolle structuren in/aangrenzend aan het plangebied herkenbaar/"afleesbaar". De watergang die Noordzak I/II doorsnijdt/begrenst is weliswaar een gecultiveerd restant van de Schouwerweelse watergang, maar niet meer als dusdanig beleefbaar (te maken). De Boerendijk en Clara's pad worden in voorliggend plan behouden en gerespecteerd. De beoogde nieuwbouw in het plangebied komt op de nodige afstand van de dijk en het lint. De nieuwe woonkavel/woning aan de Boerendijk wordt zodanig vormgegeven dat daarmee recht wordt gedaan aan de historie van het gebied.

5.4 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 ligt op de grens van het type "Groot Zoet" en "Dun Zoet". Bij grote zoete watersysteemttypen 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 in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van ongeveer 15 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Maelstede.

Toekomstige watersysteem fase 3

Door de aanleg van fase 3 van het bedrijfsterrein en de bouw van 6 bedrijfswoningen en een vrijstaande woning neemt het verhard oppervlak toe met ongeveer 29.093 m². In het plan zal daarvoor 2.180 m³ extra waterberging worden aangelegd. Vanwege het dempen van een deel van de sloot ten behoeve van de aanleg van een dam naar de Daniëlsweg gaat ongeveer 20 m³ berging verloren. Totaal dient derhalve 2200 m³ extra berging te worden aangelegd. Door het verlengen van de WEI (Waterschaps Ecologische Infrastructuur) met een breedte van 18,50 meter langs de Boerendijk en de zuidkant van het plan naar de primaire watergang wordt 2565 m³ extra berging aangelegd. Hierdoor wordt ruim voldaan aan de bergingseis van 2200 m³.

In de dam naar de Daniëlsweg zal een duiker Ø1250 mm worden aangebracht.

Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen en bedrijfspanden wordt ongeveer 1,05 m +NAP.

De regenwaterafvoeren van de te bouwen woningen en bedrijfspanden welke grenzen aan het oppervlaktewater/de WEI zullen rechtstreeks daarop worden aangesloten. Als dit niet het geval is, zullen de regenwaterafvoeren worden aangesloten op het regenwaterriool in de straat. In het cunet van de nieuw aan te leggen straatdelen zal drainage worden aangelegd welke naast ontwateringsmiddel ook dienst doet als infiltratievoorziening. Het bestaande rioolgemaal aan de zuidkant van fase 2 zal worden verplaatst naar de zuidoostkant van fase 3 van het plan.

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersystemen (OAS) Borsele uit 2004 voldoet Heinkenszand ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen met betrekking tot het rioleringsstelsel.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie

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

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Doelstellingen zijn:

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

van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

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

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijventerrein is het inspanningsniveau laag te noemen. Aan de oostzijde van het plangebied, welke niet aan verandering onderhevig is, is het inspanningsniveau hoog.

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.

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

Het vierde GRP heeft als hoofddoel: het continueren van de hoofddoelen van de eerdere gemeentelijke rioleringsplannen en het verder klimaatbestendig maken van het rioleringsstelsel.

Andere subdoelen zijn:

- schoon oppervlaktewater, grondwater en schone waterbodem;
- voorkomen van hinder, overlast en waterschade en vasthouden van water;
- een doelmatige inzameling en transport van afvalwater.

Het rioleringsstelsel moet tegen zo laag mogelijke kosten klimaatbestendig gemaakt worden waarbij er naar gestreefd wordt om waterschade bij een neerslagfrequentie groter dan 1 x 2 jaar te voorkomen (maatstaf is bij bui 8 uit C2100 van de leidraad riolerings, maximaal 30 minuten water op straat mag staan).

Waterplan Borsele 2011 - 2014

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

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor het plangebied fase 1 en 2 gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	De noordoostzijde van het plangebied valt net buiten de beschermingszone van een regionale kering. Wat betreft fase 1 en fase 2 gaat het om een beheersplan, waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien. Het aspect veiligheid is derhalve hiervoor bestemmingsplanmatig niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het betreffende bestemmingsplangedeelte 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 betreffende bestemmingsplangedeelte worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied ligt op de grens tussen fase 1 en 2 een hoofdwatgang. Aan de westkant van fase 2 ligt een gedeelte van de WEI (Waterschaps Ecologische Infrastructuur). De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gescheiden rioolstelsel blijft gehandhaafd. Gescheiden aanleg van droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater blijft gelden voor nieuwe bedrijven.
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	Rekening is gehouden met de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan fase 1 en 2 is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Noordzak ligt aan de noordzijde in een bufferzone van een kwetsbaar gebied. De rest van het bedrijventerrein ligt niet in een infiltratiegebied of natuurgebied. Er is op verschillende locaties binnen het plangebied zoetwater aanwezig in de bodem. Gezien het conserverende karakter van het betreffende bestemmingsplangedeelte 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 een gebied met natte natuur in ten noorden van de A58. Aangezien het in het onderhavige gedeelte van het bestemmingsplan gaat om een beheersplan is het aspect natte natuur bestemmingsplanmatig niet aan de orde.

Noordzak III

Voor Noordzak fase 3 is specifiek naar de wateraspecten gekeken. In mei, oktober 2009, juni 2010 en augustus 2012 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. Voor de watertoets wordt verwezen naar de volgende tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er worden bedrijfsgebouwen, 6 bedrijfswoningen en mogelijk 1 vrijstaande woning gebouwd. Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 29.093 m ² . In verband met de toename van het verhard oppervlak en ter compensatie van demping zal in dit plan 2565 m ³ extra waterberging worden aangelegd, uitgaand van een natte waterberging met peilstijging van 0,85 meter (behorende bij een T100-peil). Het polderpeil bedraagt 1,40/1,60m –NAP (slootbodembodem 2,50m –NAP) en de laagst gelegen maaiveldhoogte 0,37m +NAP. Het peil van de nieuwe gebouwen wordt 1,05m +NAP. Vanwege peilverschillen in de WEI, de primaire waterloop en de nieuw aan te leggen verbindingssloot langs de voormalige spoorlijn zal in de WEI evenwijdig aan Clara's pad, bij voorkeur ter plaatse van de afbuiging van de Boerendijk, een grond dam worden aangebracht op 0,00 NAP om grondwateroverlast achter de bestaande woningen aan Clara's pad te voorkomen.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. De hemelwaterafvoeren (van de bedrijven en woningen) en het gemeentelijk regenwaterriool voeren het hemelwater af naar de nieuw te graven WEI (Waterschaps Ecologische Infrastructuur) aan de westzijde en zuidkant van het plangebied. Het hemelwater van de gebouwen welke grenzen aan oppervlaktewater kan rechtstreeks daarop geloosd worden. In de dam naar de Daniëlsweg wordt een duiker Ø1250mm aangebracht. Aan de bewoners van de nieuw te bouwen woningen worden regentonnen ter beschikking gesteld.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinking/gevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Door het rechtstreeks lozen van regenwater van de nieuw te bouwen bedrijfspanden en woningen op o.a. de WEI zal er meer doorstroming komen en de kwaliteit van het water verbeteren.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het regenwater wordt aangesloten op het aan te leggen regenwaterriool en waar dat mogelijk is rechtstreeks geloosd op de WEI. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande persleiding. De bestaande pomp wordt verplaatst naar de zuidoostkant van het plan nabij de door te trekken Daniëlsweg. In de nieuw aan te leggen straten zal een vuil- en regenwaterriool worden aangelegd. De door het waterschap gehanteerde afkoppel beslisboom wordt in acht genomen.

Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Grondwateroverlast is niet bekend. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Door de aanleg van drainage rondom de nieuw te bouwen woningen en bedrijfspanden, welke kan worden aangesloten op het regenwaterriool of op de door te trekken WEI, wordt (eventuele) grondwateroverlast voorkomen. Tevens wordt het maaiveld ongeveer 25 cm opgehoogd. De richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70cm beneden het maaiveld wordt aangehouden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van daken is relatief schoon. Het plangebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen kwetsbare natuur (natuurgebied en agrarisch beheersgebied) nabij het plangebied. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plan met aanleg van een nieuwe WEI is er geen negatief effect op de natuur in de omgeving. De profielen van de natuurvriendelijke oevers (WEI) worden in overleg met de ecooloog van het waterschap uitgewerkt.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de overeenkomst beheer en onderhoud in de bebouwde kom (BOB). Daarnaast wordt rekening gehouden met vrije onderhoudstroken met een breedte van 7 meter aan de planzijde langs de WEI. Het onderhoud aan de primaire watergang kan vanaf de bestaande schouwstrook langs fase 1 worden uitgevoerd.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

5.5 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 diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het bedrijventerrein Noordzak ligt op circa 8 km afstand tot

beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Binnen en nabij het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig.

Het plangebied wordt begrensd door de Boerendijk, die als ecologische verbindingszone onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze dijk maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Aangezien het binnendijk betreft is artikel 2.16 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (afwegingszone natuurgebieden) niet van toepassing. Verder ligt op circa 70 meter afstand van een agrarisch beheersgebied (overhoekje Stallepolder). Op circa 200 meter is, eveneens onderdeel uitmakend van de EHS, een natuurgebied gelegen (De Brilletjes, Baarsdorp).

Noordzak III

Voor de uitbreiding Noordzak III is een "Quick scan natuurwetgeving werkzaamheden locatie Noordzak III, Heinkenszand" (d.d. 1 oktober 2009) uitgevoerd. Hieronder een overzicht van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van de quick scan natuurwetgeving:

- In het plangebied zijn uitsluitend algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt en (algemene) vogelsoorten aangetroffen. Verstoring van jaarrond beschermde nestplaatsen en vleermuizen is voortsnog niet voorzien. Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk, wanneer de westzijde van het plangebied verlicht gaat worden.
- De werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het plangebied dienen buiten het broedseizoen ($\pm$ 15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Dit om te voorkomen dat verboden handelingen ten aanzien van broedvogels plaatsvinden. Als dit niet mogelijk is, kan de vegetatie voor het broedseizoen worden verwijderd, zodat vogels zich niet in het plangebied vestigen. Wanneer werkzaamheden voor 15 maart aanvangen, zullen vogels buiten de (tijdelijke) verstoringzone gaan broeden en niet verstoord worden door de werkzaamheden.
- Het doden van kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kan voorkomen worden door buiten het winterseizoen te werken.
- Het doden van amfibieën tijdens het dempen van de sloot kan worden voorkomen door in één richting, van zuid naar noord (naar het resterende deel van de sloot) toe te werken.
- Ten aanzien van vleermuizen is het aan te raden om plannen aan de westzijde van het terrein goed te bekijken. Mogelijk kan de eis worden gesteld dat bedrijven aan de westzijde aan de achterzijde niet verlicht mogen worden.
- Voor de overige beschermde zoogdier- en amfibiesoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

Aan de westzijde van het plangebied zal geen verlichting worden aangebracht. Nader onderzoek naar vleermuizen kan derhalve achterwege blijven. De aanbevelingen worden voorts door de gemeente in acht genomen. Flora en fauna vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de bedrijventerreinuitbreiding Noordzak III.

5.6 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 en de vestiging van nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt.

In 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. In de volgende tabel is voor ieder bedrijf (situatie anno 2011) aangegeven onder welke milieucategorie het bedrijf valt. Hoe hoger de milieucategorie, hoe groter de afstand tot milieugevoelige bestemmingen dient te zijn om hinder te voorkomen.

Bedrijven			Cat.
Adres	Naam bedrijf	Type bedrijf	
Schouwersweg 1	Car Wash Heinkenszand	Autowasserij	2
Schouwersweg 1A	Autobedrijf de Ruijter	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf	2
Schouwersweg 3A	Van Damme Asbestsanering	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
Schouwersweg 7	Binnenuit	Detailhandel in meubels	1
Schouwersweg 9/9D	Bedrijfsverzamelgebouw	Diverse bedrijven in een lichte milieucategorie	1/2
Schouwersweg 10	Formido bouwmarkt	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
Schouwersweg 11	Claessens Handel en Techniek	Grth in hout en bouwmaterialen: - algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
Schouwersweg 13	Gil's Techniek	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf	2
Schouwersweg 17	Bouwbedrijf Hoondert- de Waard	Bouwbedrijven algemeen: b.o. < 2.000 m²	3.1
Schouwersweg 19	Zeeland Parket V.O.F.	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
Schouwersweg 22	Autobedrijf Heinkenszand	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf	2
Schouwersweg 28	Motor 2000	Handel in auto's motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf	2
Schouwersweg 40	Drukkerij/Uitgeverij Farr	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
Schouwersweg 54	Firma De Krijger Kantoor- en projectinrichting	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden)	2
Schouwersweg 66	Riedam Banden	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en – accessoires	2
Schouwersweg 70	Bakkerij 't Zand	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: - v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2

Bedrijven			Cat.
Adres	Naam bedrijf	Type bedrijf	
Schouwersweg 80	Elektra 21 B.V.	Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
Schouwersweg 82	Kamps Straal en Industriële spuitwerken	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: - algemeen - stralen - lakspuiten en moffelen - scoperen (opspuiten van zink) - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2 4.1 3.2 3.2 3.2
Schouwersweg 94	Wolter & Dros	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
Schouwersweg 98	Leo Interieurontwerp B.V.	Meubelfabrieken	3.1
Schouwersweg 100	Meesters de Koeijer B.V. Hogazon V.O.F.	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
Schouwersweg 102	Zweestek Handelsonderne- ming	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
Daniëlsweg 1	Bouwbedrijf Rijk B.V.	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
Daniëlsweg 23-45	Bedrijfsverzamelgebouw	Diverse bedrijven in een lichte milieucategorie	1/2
Daniëlsweg 2	Caravanlife Gorter B.V.	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
Daniëlsweg 4	Terrazo- en vloerenbedrijf Traas V.O.F.	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
Daniëlsweg 20	V.O.F. Munter	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie- aardappelen	3.1
Daniëlsweg 22-36	Bedrijfsverzamelgebouw	Diverse bedrijven in een lichte milieucategorie	1/2
Daniëlsweg 38	DWS Zeeland	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbe- nodigdheden e.d.)	2
Daniëlsweg 40	Holland Aviation	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
Daniëlsweg 42	Seijsener Rekreatietechniek	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
Daniëlsweg 44	Olympic Sportprijzen	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbe- nodigdheden e.d.)	2
Eijkenweg 1- 3	World of Pets B.V.	Grth in levende dieren	3.2
Eijkenweg 5-7	Illumini	Meubelfabrieken	3.2
Eijkenweg 9	Cofely Energy en Infra B.V.	Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2

In de 'oude' bestemmingsplannen voor Noordzak I en II is een bedrijventerreinzonering (opdeling van het bedrijventerrein in toegestane milieucategorieën) opgenomen. Deze zonering is, in verband met bestaande rechten van bedrijven, in voorliggend bestemmingsplan gerespecteerd. Uitbreiding van het aantal bedrijven en verandering van type bedrijvigheid is mogelijk binnen de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen regeling.

Noordzak III

Ook voor Noordzak III is in voorliggend bestemmingsplan een zonering opgenomen. Dit in verband met het voorkomen van hinder voor aanwezige/nieuwe woonbebouwing in de directe omgeving. Op de reguliere bedrijfskavels zijn bedrijven tot en met milieu-

categorie 3.2 toegestaan. Op de woonwerkkavels, die de overgang vormen naar de woonkavels van Clara's pad, kunnen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zich vestigen. Bedrijven in een dergelijke lage milieucategorie zijn passend in een woonomgeving.

5.7 Geluidhinder

Verkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Bedrijven betreffen geen geluidsgevoelige objecten waarvoor akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï nodig is. Voor het bestaande bedrijventerrein hoeft dan ook geen onderzoek te worden uitgevoerd. Voor de beoogde (bedrijfs)woningen dient echter wel een onderzoek te worden uitgevoerd.

Noordzak III

Nieuwe (bedrijfs)woningen

Akoestisch Adviesbureau van Lienden heeft akoestisch onderzoek verricht (d.d. 1 november 2010) naar de optredende geluidsbelasting "verkeersgeluid" vanwege de optredende verkeersintensiteiten van de Noordlandseweg, van Clara's pad en van de Boerendijk op de gevels van de nog te realiseren woning aan de Boerendijk en de bedrijfswoningen op bedrijventerrein Noordzak III.

De conclusie uit het akoestisch onderzoek is dat op de geplande (bedrijfs)woningen geen hogere geluidsbelastingwaarden zijn berekend dan de geldende voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB (art. 82, lid 1 Wgh). Voor de geplande woning aan de Boerendijk en de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Noordzak III gelden daarom geen beperkingen vanuit de Wet geluidhinder voor het realiseren van het bouwplan. Geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In bijlage 4 van het bijlagenboek is het akoestisch rapport opgenomen.

Bestaande woningen Clara's pad

Naast dat wegverkeer op bestaande wegen kan leiden tot geluidsoverlast op nieuw geprojecteerde woningen, zoals hiervoor beschreven, kan verkeer op nieuw geprojecteerde wegen leiden tot geluidsoverlast voor bestaande woningen. Verkeer als gevolg van de realisatie van Noordzak III wordt afgewikkeld via de nieuwe straatdelen, de Daniëlsweg en het eerste gedeelte (gezien vanuit de Drieweg) van Clara's pad. Voor de bestaande woningen aan Clara's pad, die direct grenzen aan het nieuwe bedrijventerreingedeelte, is de verkeersbelasting op het nieuwe gedeelte van de Daniëlsweg qua geluidsproductie relevant/maatgevend.

Met behulp van de online rekentool van de CROW is de verkeersgeneratie van het nieuwe bedrijventerreingedeelte, én een gedeelte van Noordzak II dat logischerwijs van de (doorgetrokken) Daniëlsweg gebruik zou kunnen maken, in beeld gebracht¹. Voor een gemiddelde werkdag in een gemiddelde maand zou het aantal motorvoertuigen per etmaal op het betreffende wegdeel (doorgetrokken Daniëlsweg) 783 bedragen (zie bijlage 5 van het bijlagenboek). Volgens de gemeente is dit aantal aan de hoge kant. Dit zou bijvoorbeeld betekenen dat de zes geprojecteerde woonwerk-kavels, die samen een oppervlakte hebben van circa 0,75 hectare, circa 125 verkeersbewegingen per etmaal zouden genereren. Dit is ruim 20 bewegingen per kavel. In de praktijk zal dit aantal lager liggen. Desalniettemin heeft de gemeente het aantal van 783 motorvoertuigen/etmaal aangehouden in haar berekening naar de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woning aan Clara's pad (nr. 71).

De geluidsbelasting op de bestaande woning aan Clara's pad als gevolg van wegverkeer op de doorgetrokken Daniëlsweg is berekend met behulp van standaard-rekenmethode I (SRM I 2007). Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 5 van het bijlagenboek (Akoestisch onderzoek geluidsbelasting bestaande woningen Clara's pad). Uit dit onderzoek blijkt dat de verwachte gevelbelasting op de dichtstbijzijnde woning aan Clara's pad maximaal 37 dB bedraagt. Dit ligt ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De realisatie van Noordzak III leidt derhalve niet tot geluidsoverlast, als gevolg van wegverkeer op de nieuwe wegen, voor de bestaande woningen aan Clara's pad.

5.8 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

¹ CROW is het nationale kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Verkeersgeneratie is de som van de verkeersproducerende en verkeersaantrekkende werking van een nieuwe voorziening of ontwikkeling. Aan de hand van de vuistregels en kengetallen is de online rekentool ontwikkeld. Kengetallen zijn op de praktijk gebaseerde cijfers.

worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens wordt overschreden conform het besluit "Niet in Betekenende Mate" (NIBM). De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 5 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 overgrote deel van de gronden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een "goede ruimtelijke ordening" geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien dit deel een beheersplan is.

Noordzak III

Noordzak III zal nog worden ontwikkeld. Hiervoor is het nodig om de luchtkwaliteit te berekenen. Voor de effectbepaling van een woningbouwproject dient uit te worden gegaan van het maximaal aantal woningen die in het plan mogelijk zijn. Voor bedrijventerreinen dient echter een realistische inschatting van de invulling van het terrein te worden gemaakt. Op het bedrijventerrein kunnen zich zowel vergunningsplichtige als meldingsplichtige bedrijven vestigen. Omdat de invulling van het terrein nog onzeker is, is gebruik gemaakt van kengetallen voor verkeersbewegingen per type bedrijvigheid. (Gebruik is gemaakt van het CROW-rapport, mei 2007 "Toepassing kengetallen goederenvervoer van en naar bedrijventerreinen".) Daarnaast wordt ook de infrastructuur voor de ontsluiting van het terrein meegenomen in de berekening.

Het plan voor bedrijventerrein Noordzak III is in zoverre ontwikkeld dat de stedenbouwkundige visie op het terrein bekend is. De precieze bedrijfsinvulling is echter nog niet bekend. Daarom wordt voor de luchtkwaliteitsberekening voor Noordzak III uitgegaan van stappenschema 2 "kengetallen per bedrijventerrein" uit het CROW-rapport "Toepassing kengetallen goederenvervoer van en naar bedrijventerreinen".

Na het doorlopen van stappenschema 2 "kengetallen per bedrijventerrein" zijn de uitkomsten hiervan gebruikt voor het berekenen van de luchtkwaliteit middels het programma CAR versie 10.0. In bijlage 6 van het bijlagenboek zijn de invoergegevens en exportgegevens weergegeven.

Voor de berekening is er uitgegaan van een basissituatie in 2011 waarin nog geen enkel bedrijf gerealiseerd is en anderzijds is uitgegaan van een volledige bezetting van het bedrijventerrein in 2020. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de waarden NO₂ en PM₁₀ in de toekomst afnemen. De waarde NO₂ neemt af met 3,2 microgram/m³ en de waarde PM₁₀ met 1,8 microgram/m³.

Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Zodra voor een van de twee stoffen de 3%-grens wordt overschreden draagt het project wel in betekende mate bij.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling Noordzak III draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 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 objecten². Beide liggen

² Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

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

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

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Wel vindt er opslag van consumentenvuurwerk plaats (minder dan 10 ton). Het gaat hier niet om een gevaarlijke inrichting als bedoeld in het Bevi. Op basis van het voorliggend bestemmingsplan kunnen overigens geen Bevi-inrichtingen zich op het bedrijventerrein vestigen. Derhalve vormt het aspect inrichtingen geen belemmering voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013".

Transportroutes

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

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010).

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

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.

Er loopt op ca. 40 meter afstand langs het plangebied een verkeersroute (A58) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Op basis van de eerdergenoemde circulaire en de Handleiding Risicoanalyse Transport (1 november 2011) is nagegaan of, dan wel in welke mate, de veiligheid van personen in het plangebied als gevolg van dit vervoer in het geding is. Verwezen wordt naar de memo "Vervoer gevaarlijke stoffen over Rijksweg 58", die als bijlage 7 is opgenomen in het bijlagenboek. Uit de memo blijkt dat:

- er geen plaatsgebonden risico is;
- het plangebied binnen het invloedsgebied van de A58 ligt, maar dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico³ (bij lange na niet) wordt overschreden;
- de zelfredzaamheid op het terrein en de voorzieningen voor hulpdiensten om calamiteiten te beheersen goed zijn.

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

5.10 Overige belemmeringen

5.10.1 Kabels en leidingen

In paragraaf 5.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij eventuele bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5.10.2 Bufferzone

Bedrijven zijn niet hindergevoelig. Het bufferbeleid is enkel relevant voor de beoogde (bedrijfs)woningen.

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperking van de betrokken landbouwbedrijven. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in

³ De oriëntatiewaarde behelst een vastgestelde 'maatschappelijk aanvaardbare grens' voor de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in het invloedsgebied bevinden dodelijk slachtoffer wordt van ongeval met gevaarlijke stoffen.

stand zijn gebleven. In het bestemmingsplan Borsels Buiten is nieuwvestiging van agrarische bedrijven nabij de rand van de kern niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voor o.a. het inplanten van boomgaarden binnen een zone van 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit vergunningstelsel houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing niet zondermeer nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Binnen 100 meter van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven en boomgaarden gelegen. Uit de eerdere tekst volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied worden uitgesloten. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet in een bufferzone voorzien.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" betreft gedeeltelijk een zogenaamd beheersplan (Noordzak I en Noordzak II) en gedeeltelijk een ontwikkelingsplan (Noordzak III). Voor het beheersdeel ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstellen en de bestaande bebouwingsmogelijkheden. De juridische regeling voor het ontwikkelingsdeel maakt de realisatie van bedrijven/(bedrijfs)woningen, met bijbehorende voorzieningen, op voorheen agrarische gronden mogelijk.

Uit oogpunt van standaardisatie is het "Handboek bestemmingsplannen Borsele" opgesteld. Het voorliggende plan is op dit raamwerk gebaseerd. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: kaart) met regels. Bij elke locatie hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

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

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSGEELLS

Bedrijf (artikel 3)

Op de kaart zijn alle bedrijven en gronden waarop bedrijven worden beoogd in de bedrijfsbestemming opgenomen. De gronden zijn, met oog op de milieubelasting ten opzichte van hindergevoelige functies (woningen), in verschillende milieucategorieën op-

gesplitst. Het betreft de milieucategorie bedrijven tot en met categorie 2, bedrijven tot en met categorie 3.1, bedrijven tot en met categorie 3.2 en bedrijven tot en met categorie 4.1 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bevi-inrichtingen zijn overigens expliciet uitgesloten. Binnen de opgenomen categorieën zijn bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 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. Een aantal woonwerkkavels maakt onderdeel uit van het plan. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Ook is met een specifieke functieaanduiding detailhandel mogelijk gemaakt. Het betreft hier een meubelzaak, die in het verleden, vanwege ruimtegebrek, vanuit de dorpskern van Heinkenszand naar het bedrijventerrein is verplaatst. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Groen (artikel 4)

Binnen de bestemming "Groen" mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. Er zijn specifieke functieaanduidingen opgenomen om de bestaande reclamemast en een retentie bassin toe te laten.

Verkeer (artikel 5)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, 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 6)

De WEI is bestemd als "Water". De gronden die deze bestemming kennen, 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 7)

Een klein deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". Naast de nieuw te bouwen woning aan de Boerendijk betreft het een aantal bestaande woonkavels aan Clara's pad. Laatstgenoemde kavels zijn meegenomen, omdat bij enkele een uitbreiding/wijziging van de tuin plaatsvindt. Binnen de woonbestemming 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 en lint) 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 situe-

ring, 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, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwregels opgenomen. 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 beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toelaatbaar. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een afwijking bij omgevingsvergunning opgenomen, die dergelijke activiteiten aan huis onder voorwaarden mogelijk laat zijn. Ook is een afwijking bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van logies met ontbijt.

Waarde – Archeologie - 2 en Waarde – Archeologie - 3 (artikel 8 en 9)

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2" zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter plaatse van de bestemming "Waarde – Archeologie - 2" dient de aanvrager voor het bouwen voor een bouwwerk waarbij de bodemverstoring groter is dan 250 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Ter plaatse van de bestemming "Waarde – Archeologie - 3" dient de aanvrager voor het bouwen voor een bouwwerk waarbij de bodemverstoring groter is dan 500 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)

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 11)

In artikel 11 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 12)

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 afwijkingsregels (artikel 13)

In artikel 13 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingsregels 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 14)

In artikel 14 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 15)

Artikel 15 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afgeweken worden bij omgevingsvergunning tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 16)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Wanneer de gemeente de gronden in eigendom heeft, kan zij de grondexploitatie regelen via de gronduitgifte. Ook dan is er sprake van "anderszins verzekerd" volgens de wet. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en het verhalen van de exploitatiekosten is via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hieruit is gebleken dat het plan economisch haalbaar is. Een beperkte exploitatieopzet vormt bijlage 9 bij dit plan.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

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 gedurende twee weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Gedurende deze termijn zijn schriftelijk inspraakreacties naar voren gebracht bij de gemeente. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is door de gemeente een informatieavond georganiseerd.

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee in de periode van 13 t/m 26 oktober 2011 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op website van de gemeente. Naast de terinzagelegging heeft op 18 oktober 2011 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 inspraakreacties bij de gemeente naar voren gebracht. De reacties zijn opgenomen en beantwoord in het inspraakrapport, welke in het bijlagenboek (bijlage 10) is opgenomen.

8.2 Overleg

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

- VROM-inspectie Regio Zuid;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De vooroverlegreacties zijn opgenomen en beantwoord in het vooroverlegrapport. Dit rapport is opgenomen als bijlage 11 in het bijlagenboek.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noordzak 2013" was van 8 november tot en met 19 december 2012 voor iedereen digitaal raadpleegbaar. Daarnaast lag het plan gedurende deze periode ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Van de terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant en de Bevelandse Bode van 7 november 2012. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. Bij de vaststelling door de gemeenteraad is besloten gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

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

Toelichting

- p. 25, paragraaf 4.1, 11^e zin: "welstandsnota" is vervangen door "beeldkwaliteitsnota";
- p. 27, paragraaf 4.4, laatste zin van de pagina: "welstand" is vervangen door "de dorpsbouwmeester";
- p. 28, paragraaf 4.4, 4^e/5^e zin : de zinsnede "worden de criteria voor reguliere bedrijventerreinen, zoals opgenomen in de welstandsnota, van toepassing verklaard." is vervangen door "zijn de criteria voor reguliere bedrijventerreinen, zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsnota, van toepassing.";
- p. 28, paragraaf 4.4, 8^e zin en laatste zin: "welstandsnota" is vervangen door "beeldkwaliteitsnota";
- p. 52, onder "Groen (artikel 4)", 1^e zin: de zinsnede "gebouwen en" is verwijderd;
- p. 52, onder "Groen (artikel 4)", 2^e zin: de zinsnede "met name" is verwijderd;
- p. 52, onder "Groen (artikel 4)", 3^e zin: de zin "De oppervlakte van ... 15 m² bedragen." is volledig verwijderd;

Regels

- p. 13, bestemming "Groen", artikel 4.1.1: "parkeervoorzieningen" zijn uit de bestemmingsomschrijving verwijderd;
- p. 13, bestemming "Groen", artikel 4.1.2: sub a. ("gebouwen") is verwijderd. Sub b. is als gevolg hiervan omgenummerd tot sub a.;
- p. 13, bestemming "Groen", artikel 4.2.1: dit artikel, betreffende de bouwregels voor gebouwen, is volledig vervallen. Artikel 4.2.2 is als gevolg hiervan omgenummerd tot artikel 4.2.1, waarbij ook de verwijzing in sub b. is aangepast;
- p. 14, bestemming "Groen", artikel 4.3.1: de verwijzing in sub a. is als gevolg van de hiervoor genoemde wijzigingen aangepast;

Staat van Bedrijfsactiviteiten

- Staat van Bedrijfsactiviteiten: de bedrijfsactiviteiten met de volgende SBI-code en omschrijving zijn uit de Staat verwijderd:
 - 101, 102 Loonslachterijen;
 - 4677 Overige groothandel in afval en schroot: b.0. <+ 1000 m²;
 - 96011 Wasserijen en strijkinrichtingen;
 - 96011 Tapijtreinigingsbedrijven.

