



Bestemmingsplan “Kern Oudelande 2013”



RESULTAAT IN RECHT EN RUIMTE





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele bij
besluit van ...

Voorzitter,

Griffier,

Gemeente: Borsele
Plannaam: "Kern Oudelande 2013"
IMRO-code: NL.IMRO.0654.BPOL2013-0002

Ontwerp: 8 januari 2013
Vastgesteld: ..



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

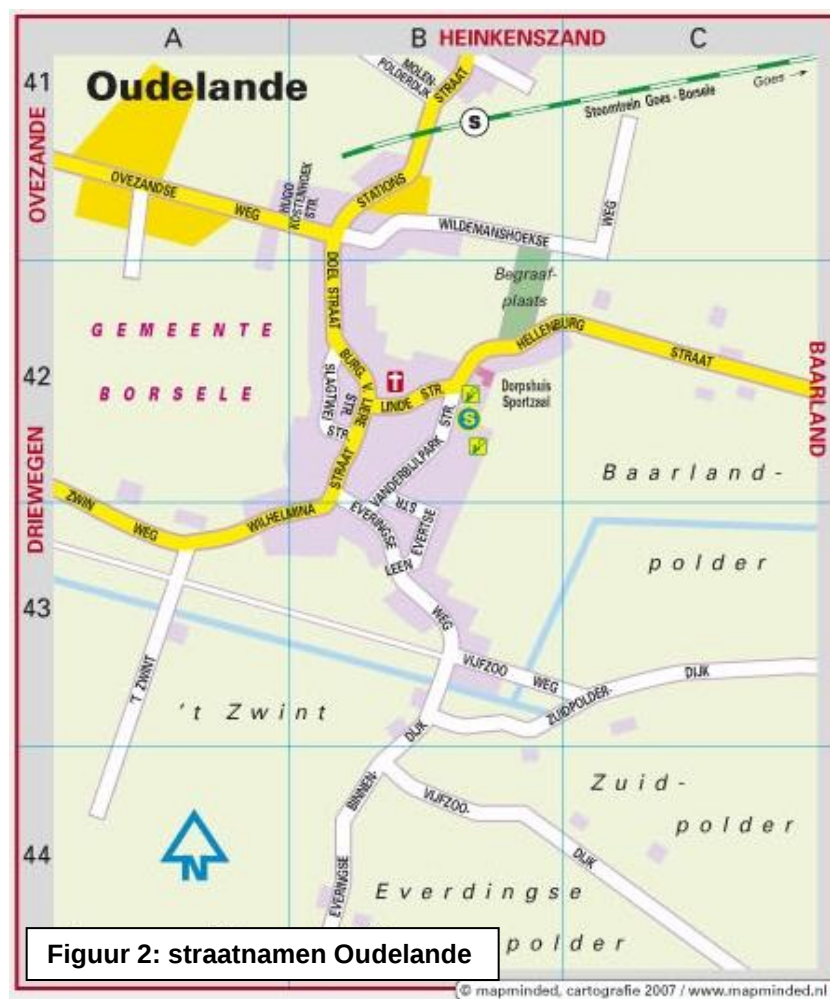
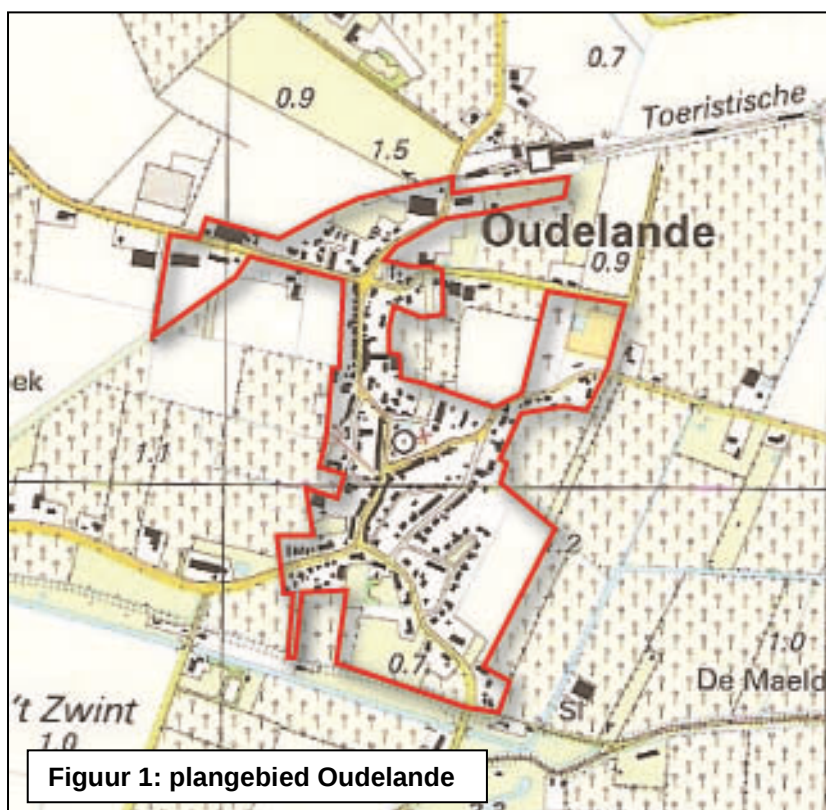
Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" in de gemeente Borsele

Inhoud

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Opzet	6
2.	TOETSING BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	17
2.5	Conclusies	20
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	23
3.1	Cultuurhistorie	23
3.2	Functionele opbouw van het gebied	25
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	26
3.4.	Verkeerstructuur.....	30
3.5.	Groenstructuur	30
3.6.	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.....	30
4.	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED.....	33
4.1	Deelgebieden	33
4.2	Streefbeelden.....	34
4.3	Beeldkwaliteit	36
5.	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	37
5.1	Bodem.....	37
5.2	Archeologie	39
5.3	Water	42
5.4	Flora en fauna.....	46
5.5	Milieuhinder	48
5.6	Geluidhinder	49
5.7	Luchtkwaliteit.....	49
5.8	Externe veiligheid	50
5.9	Overige belemmeringen	52
5.9.1	Kabels en leidingen.....	52
5.9.2	Bufferzone.....	52

6.	JURIDISCHE VORMGEVING	53
6.1	Planvorm	53
6.2	Toelichting op de bestemmingen.....	53
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	61
8.1	Maatschappelijke toetsing	61
8.2	Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	61



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Bestemmingsplannen moeten eens in de 10 jaar worden herzien voor het gehele grondgebied van de gemeente om op deze manier over geactualiseerde bestemmingsplannen te kunnen beschikken.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Oudelande. In figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend een beheersplan. Dit is een bestemmingsplan voor een plangebied, waar in de toekomst niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Uiteraard worden naar aanleiding van voortschrijdend inzicht in de jurisprudentie of gewijzigd ruimtelijk relevant beleid, wijzigingen in de planologisch-juridische regeling opgenomen.

De bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van de thans vigerende bestemmingsplannen in de loop der jaren vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, worden geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd. Verder wordt een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien. Het voorliggende plan "Kern Oudelande 2013" biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van Oudelande te behouden.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	onherroepelijk
Kern Oudelande	3 juli 1990	6 november 1990	
Bestemmingsplan Oudelande, gedeelte Tolhoek	10 november 1994	28 februari 1995	
1 ^e herziening bestemmingsplan Oudelande, gedeelte "Tolhoek"	2 juli 1998	22 september 1998	26 november 1998
1 ^e wijziging bestemmingsplan "Kern Oudelande, gedeelte Burgemeester van Lierestraat"	19 juni 2001		
Borsels Buiten	26 juni 2007	05 februari 2008	

1.3 Opzet

Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opzet. In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk relevante beleidskader, de voor het bestemmingsplan geldende Rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsuitgangspunten, aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4), waarvoor de voorgaande hoofdstukken een basis vormen, geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Oudelande wenselijk acht. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



Figuur 3: luchtfoto Oudelande

2. TOETSING BELEIDSKADER

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

2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oudelande ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die

uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

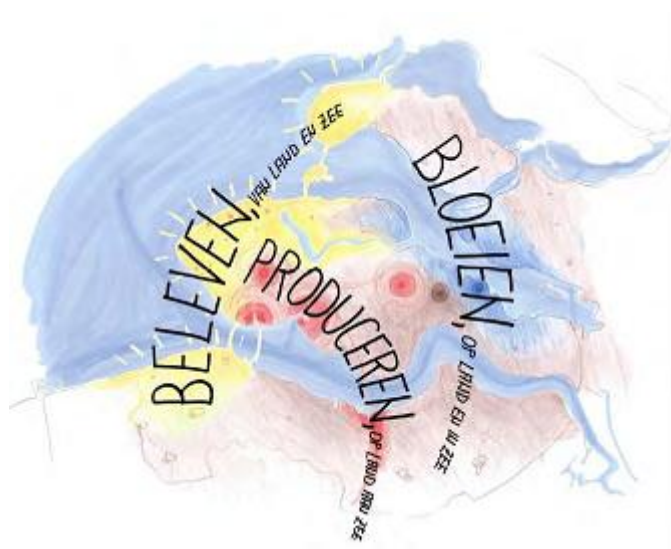
Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de kleine schaal van voorliggend bestemmingsplan is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie weer 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.

De provincie heeft voor Zeeland een integrale visie opgesteld waarin zij de kernkwaliteiten verder wil benutten, (h)erkennen en versterken: "Land in Zee". Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving.



visie 'Land in Zee'

Dit geeft een logische indeling op de kaart van Zeeland. Zeeland kan daarmee in drie deelgebieden worden gezien:

- Produceren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.

'Bloeien op Land en in Zee' met kenmerkende landschappen, landbouw, aquacultuur, visserij en diverse kleine woonkernen is veelal beeldbepalend voor Zeeland. Op het eerste oog een gebied met een landelijk karakter en vooral rust en ruimte, maar een tweede blik laat de bedrijvigheid en het ondernemerschap zien.

De zeehavens en industriegebieden uit het deelgebied 'Produceer op Land aan Zee' hebben een rol in verwerking en doorvoer van producten uit dit deelgebied. Rust, ruimte, landschap, streekproducten en cultuurhistorie zijn belangrijke aanvulling op het toeristisch/recreatief product van 'Beleven van Land en Zee'. Het gebied omvat voor een groot deel de grensgebieden van Zeeland. Gebieden die niet alleen profiteren van wat er in Zeeland gebeurt, maar ook de ontwikkelingen over de grens benutten. Vooral op het gebied van economie, wonen en voorzieningen is de band sterk.

Belangrijk voor dit hele gebied is het perspectief als woongebied. Het is doorsneden door kleinere steden (zoals Zierikzee en Hulst), dorpen en kleinere woonkernen, waar inwoners voor het specifieke karakter van hun woonkern en omgeving hebben gekozen. Kleinschaligheid en gemeenschapszin zijn hier belangrijk. Het leefbaar houden van dit gebied in tijden van demografische veranderingen vergt specifieke aandacht. De kwaliteit van de woonomgeving, de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale samenhang binnen dorpen en wijken is daarvoor van groot belang.

De Provincie Zeeland wil als een stuwende kracht de ontwikkelingen die de kwaliteiten benutten versterken en ruimte bieden voor die ontwikkelingen. Zeker in de randvoorwaarden wil de Provincie een belangrijke rol vervullen.

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 zijn opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Provinciale Staten hebben een Verordening Ruimte

Provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

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

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

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag, eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid);
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;
5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

De kern Oudelande maakt onderdeel uit van de balansgebieden. De ontwikkelingen bij kernen in balansgebieden dienen qua maat, schaal en vormgeving te passen bij het karakter van het dorp en moeten leiden tot behoud en versterking van de (historische) dorpsstructuur, behoud en versterking van de bestaande relatie met het landschap alsmede behoud en versterking van de beeldkwaliteit van het dorp. Tussen (kleinere) kernen kan een netwerkstructuur worden gecreëerd met een mogelijk accent op bepaalde kernen (bijvoorbeeld een accent op Ovezande en/of Kwadendamme in de Zak van Zuid-Beveland).

Structuurvisie Borsele 2009-2014

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

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

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en

de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;

- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaalmaatschappelijke 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 sociaalmaatschappelijk als fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied et cetera. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Voor het onderhavige bestemmingsplan "Kern Oudelande, 2013" is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- Het dorpshart ligt op de kruising van de Burgemeester van Lierestraat met de Lindestraat;
- De ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het dorpshart en/of de toeloopstraten van de kern;
- Ten aanzien van de ontwikkelingen ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren en het, op termijn, duurzaam afronden van de kern aan de zuidoostzijde;
- Aan de noordzijde van de kern ligt een locatie die in aanmerking komt voor herstructurering: de voormalige stationslocatie;
- Herstructurering naoorlogse woningen Vanderbijlparkstraat nummers 2 t/m 26;
- Voormalige schuren/loodsen in de kern die herontwikkeld kunnen worden tot woningbouw;
- Aan de oostzijde van de kern komt de glastuinbouwlocatie en het opslagterrein in aanmerking voor herstructurering.

Verkeersveiligheid in Borsele

Klachten van bewoners over verkeersonveilige situaties vormden in het verleden dikwijls de aanleiding voor de gemeente om ter plaatse maatregelen te treffen. De gemeente vindt het echter ongewenst om verkeersmaatregelen uit te voeren welke ad hoc tot stand komen. In het kader van verbetering van de verkeersveiligheid binnen elke kern van de gemeente Borsele is een plan opgesteld om het verkeersveiligheidsbeleid structureel vorm te geven.

In het plan 'Verkeersveiligheid in Borsele, duurzame veiligheid door categorietoekenning binnen de bebouwde kom' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 december 1995) worden binnen de dorpskernen drie wegtypen onderscheiden: de verzamelstraat waar een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt, de verzamelstraat waar de snelheidslimiet 30 km/uur bedraagt en de verblijfsstraat waar de maximum snelheid eveneens 30 km/uur zal zijn.

Als uitvloeisel van de bovenstaande notitie is de gehele bebouwde kom van Oudelande aangewezen als 30 km/uur gebied.

Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (1997) is de groenstructuur van Oudelande beschreven.

Hoofdoelstelling van dit groenstructuurplan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een verbetering van het openbaar groen.

Oudelande is een landelijk dorp te midden van de boomgaarden. Het dorp is te beschouwen als een straatdorp dat is ontstaan bij het kruispunt van wegen naar Baarland, Ovezande/Kwadendamme en Ellewoutsdijk. Er is een aanzet tot een ring van wegen om de kerk, maar deze is nooit geheel gesloten.

Het dorp is zowel qua stedenbouwkundige opzet als groenstructuur gaaf bewaard gebleven. De beplanting van het dorpscentrum heeft een historische waarde met een vaete, leilinden en een klapbank met monumentale kastanjeboom nabij het kruispunt van wegen. Vanuit het omringende landschap slingeren laanbeplantingen (essen) tot bijna in het dorpscentrum door.

De openbare beplantingen leveren een belangrijke bijdrage aan de verschijningsvorm van de doorgaande wegen, het dorpscentrum en de openbare voorzieningen. In de nieuwbouwstraten is de rol van de openbare groenvoorziening beperkt.

Het groenstructuurplan maakt onderscheid tussen hoofdelementen en verfijningen. De hoofdgroenstructuur levert een belangrijke bijdrage aan de totale verschijningsvorm van het dorp. In de hoofdgroenstructuur komt het verband tussen openbaar groen en de stedenbouwkundige opbouw tot uiting. De verfijningen zorgen voor een detaillering die minder invloed heeft op de uitstraling van het dorp.

De hoofdgroenstructuur van de woonkern Oudelande bestaat uit grote groenobjecten, een doorgaande boomstructuur van de eerste orde en een doorgaande boomstructuur van de tweede orde. Een boomstructuur van de eerste orde betreft de doorgaande boombeplantingen die belangrijk zijn voor de kern als geheel, hier zijn vaak bomen van de eerste grootte aan te treffen. Een boomstructuur van de tweede orde is van belang op het niveau van een wijk of buurt. Hier zijn bomen aan te treffen van de tweede en derde grootte.

Als grote groenobjecten kunnen worden gekarakteriseerd:

- Het historisch dorpscentrum;
- Overige plein-achtige ruimten;
- Speeltuin, begraafplaats en het terrein van de schietvereniging.

Als doorgaande beplantingselementen van de eerste orde worden aangewezen:

- Laanbeplanting langs invalswegen: Ovezandseweg, Everingseweg, Stationsstraat, Lindestraat/Hellenburgstraat en de Zwinweg.

Als doorgaande beplantingselementen van de tweede orde worden aangewezen:

- Nieuwbouwstraten als de Vanderbijlparkstraat en de "Tolhoek".

Groeien in Kwaliteit; Woonvisie 2010-2015

De Woonvisie Borsele 2010 - 2015 schetst een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Borsele tot 2015. Enerzijds is er aandacht voor de woningbehoefte. Anderzijds voor de wenselijkheid van behoud en concentratie van voorzieningen. Dit om de leefbaarheid in de verschillende kernen van de gemeente Borsele te behouden. Om de ambities van Borsele waar te maken, wordt de koers van de afgelopen vijf jaar vastgehouden, maar worden daarbij andere accenten gelegd. De peilers in de Woonvisie zijn:

1. Verbreden woonbeleid: van wonen naar een duurzaam woonmilieu.
2. Bestaande dorpen: kwaliteit verhogen en potentie optimaal benutten.

3. Bouwbeleid: een flexibel en gedifferentieerd programma wat aansluit op de ontwikkelingen van de bevolking en de woningmarkt.
4. Bijzondere doelgroepen: zorg voor voldoende aanbod van goede kwaliteit.
5. Samenwerking: voortzetten regionale samenwerking, uitvoeren van prestatieafspraken met de woningcorporatie, voortzetten samenwerking met woningcorporatie, welzijns- en zorgaanbieders.

De gemeente Borsele wil aantrekkelijke woningen en een woonomgeving met goede voorzieningen voor jongeren en gezinnen. Daarnaast wil de gemeente aangepaste woningen en een goed ingerichte woonomgeving waar ouderen lang thuis kunnen wonen, met zorg die daarbij past. Dit betekent dat de opgave fors is: transformatie in bestaande woningen, voldoende nieuwbouw, huisvesting voor starters en ouderen en het realiseren van de afstemming tussen wonen, zorg en welzijn. De gemeente wil woningbouw vooral inzetten om de bestaande bebouwde gebieden te versterken, rekeninghoudend met de bevolkingsontwikkeling. Het woningbouwprogramma is onder andere gebaseerd op de dorpsprofielen uit de Structuurvisie Borsele. In onderstaande tekst wordt ingegaan op de visie op Oudelande.

Woningbouw Oudelande

In Oudelande ligt het dorpshart op de kruising van de Burgemeester van Lierestraat met de Lindestraat. Ten aanzien van de ontwikkelingen ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren en, op termijn, uitbreiding.

Op verschillende locaties komt Oudelande in aanmerking voor inbreiding. In het woningbouwprogramma 2010 - 2020 zijn op diverse inbreidingslocaties tien woningen gepland. In de eerste vijf jaar gaat het om twee grondgebonden woningen. In de periode daarna staan de overige woningen gepland. Aan de Vanderbijlparkstraat ligt een locatie die in aanmerking komt voor herstructurering. Aan de oostzijde (Tolhoek) ligt een locatie die in aanmerking komt voor mogelijke uitbreiding.

Actieplan Wonen Zorg en Welzijn 2012 - 2015

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

Beeldkwaliteitsnota Borsele

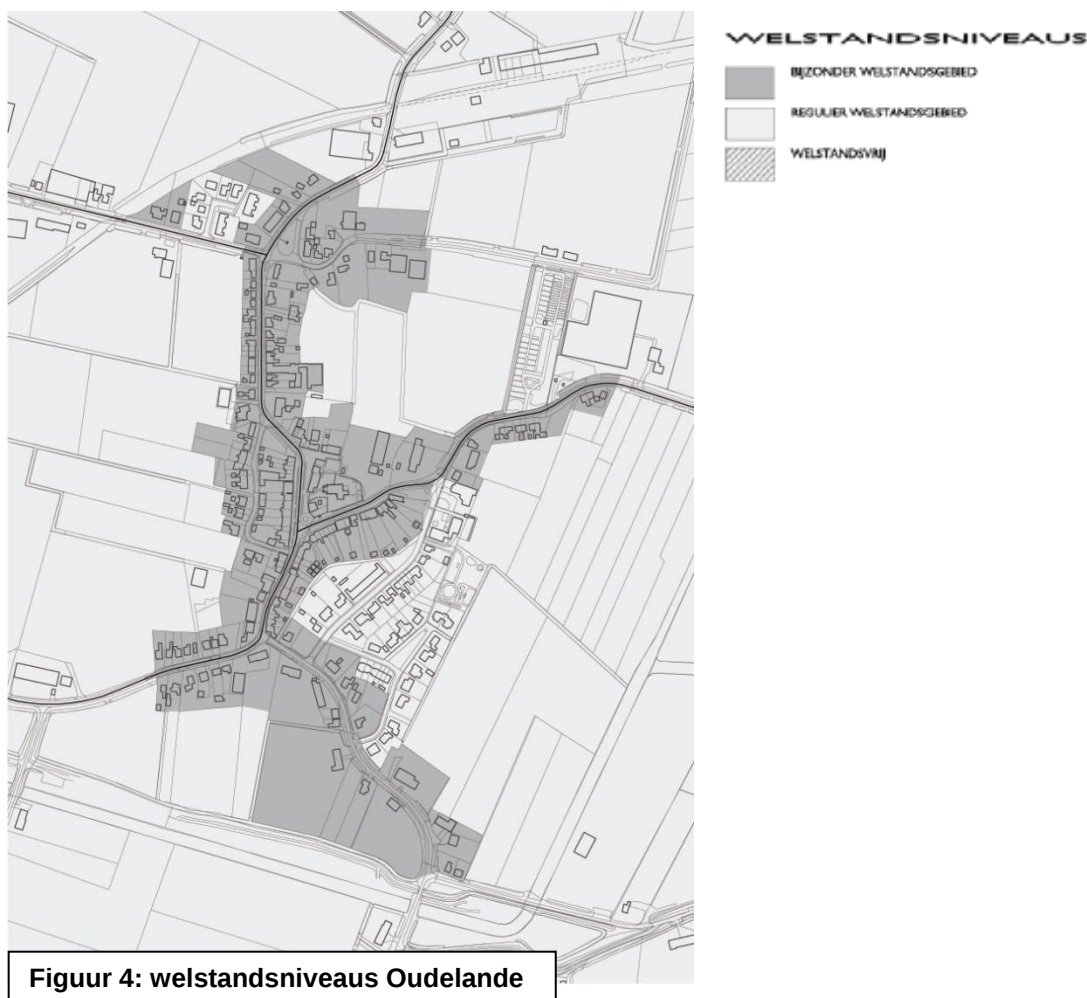
Het kwaliteitsbeleid van de gemeente Borsele is verwoord in de 'Beeldkwaliteitsnota Borsele'. Het belangrijkste doel van het kwaliteitsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal welstandscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

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

De historische kern en de historische dorpslinten van Oudelande zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het betreft hier de Lindestraat, de Burgemeester van Lierestraat, de Stationsstraat, een gedeelte van de Ovezandseweg en Wildemanshoekseweg, de Doelstraat, de westzijde van de Slagtwelstraat, de Wilhelminastraat, en een gedeelte van de Everingseweg. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. De planmatige

dorpsuitbreidingen, de Vanderbijlparkstraat, de Hugo Kostenhoekstraat, de Leen Evertsestraat zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. In figuur 4 zijn de welstandsniveaus weergegeven.

De Beeldkwaliteitsnota Borsele wordt vastgesteld in de gemeenteraad van 10 januari 2013.



Detailhandelsvisie Gemeente Borsele

Binnen de gemeente Borsele kan men spreken over zes vormen van detailhandel:

1. detailhandel in een bovenlokaal verzorgingsgebied;
2. detailhandel in een lokaal verzorgingsgebied;
3. detailhandel in de overige kernen;
4. ambulante handel;
5. detailhandel op bedrijventerreinen;
6. overige detailhandel waaronder boerderijverkoop.

In veel kernen in de gemeente Borsele is het draagvlak te klein voor basisvoorzieningen. Het zou niet onwenselijk zijn voor deze kernen om in samenwerking met ondernemers, R&B wonen en de gemeente, waar mogelijk alternatieven te bekijken. Op deze wijze kunnen de kernen mogelijk in aanmerking komen voor een detailhandelsconcept waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen of appartementen. In de kernen Borssele, Kwadendamme, Lewedorp en Nieuwdorp

zijn momenteel nog supermarkten aanwezig. Wellicht dat de huidige ondernemers mogelijkheden zien in de omschreven initiatieven en dat zij betrokken kunnen worden in een dergelijk project. Per situatie dient te worden nagegaan welke kansen er zijn op dit vlak. Subsidiëren van commerciële detailhandelsvoorziening is echter geen uitgangspunt. In de kernen waar sinds enkele jaren geen of beperkt voorzieningen aanwezig zijn zoals o.a. Oudelande, Baarland en 's-Heer Abtskerke zal het haast onmogelijk blijken om de detailhandelsfunctie terug te doen keren. Mocht een initiatiefnemer in een van deze dorpen willen starten dan biedt de vrijstellingsmogelijkheid 'beroep/bedrijf aan huis' daartoe mogelijkheden wanneer men geen groter bedrijfsvloeroppervlak hanteert dan 40m². Initiatieven met een grotere omvang zullen in eerste instantie geadviseerd kunnen worden vestigingsmogelijkheden in Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande te onderzoeken.

Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele

Mobiel bellen heeft versneld zijn intrede gedaan in de samenleving. Om het mobiele telefoonverkeer mogelijk te maken, moet een groot aantal zendmasten worden opgericht. Zo ook binnen het Borselse grondgebied. Om de plaatsing van zendmasten in goede banen te leiden is door de gemeente in dit kader een beleidslijn opgesteld. Deze geeft aan dat zendmasten uitsluitend via een vrijstelling zullen worden toegelaten en enkel als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- sitiesharing: om het aantal zendmasten zo klein mogelijk te houden is medegebruik van zendmasten een vereiste, tenzij de zendmast is gekoppeld aan een bestaand hoog bouwwerk. Overigens wordt een zelfstandige zendmast voor de gezamenlijke hulpdiensten vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar geacht;
- locatiekeuze: plaatsing van zendmasten in of aan bestaande hoge bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, radartorens, reclamemasten en kerkstorens heeft vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt de voorkeur. Vrijstaande zendmasten zijn slechts toegestaan in een naar aard/functie vergelijkbare omgeving, zoals op een bedrijventerrein, een sportterrein of bij markante infrastructurele (kruis)punten. Alleen als genoemde locaties niet voorhanden zijn binnen het zoekgebied, wordt het toelaatbaar geacht de zendmast zo te plaatsen dat de dominante verticale verschijningsvorm wordt gecompenseerd door horizontale contravormen (bijvoorbeeld een bedrijfshal) of gedeeltelijk uit het oog onttrokken door hoogopgaand groen. Plaatsing van zendmasten in woongebieden wordt uitgesloten;
- hoogte: zendmasten gekoppeld aan hoge bouwwerken mogen de hoogte van het betreffende gebouw niet overschrijden. Vrijstaande zendmasten mogen niet hoger zijn dan 55 meter.

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen c.a.

De gemeente acht beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis aanvaardbaar, mits het woonkarakter van de woning behouden blijft en geen nadelige effecten optreden voor de woonomgeving en het leefmilieu. De gemeente zal voor de betreffende activiteiten geen zelfstandige bouwmogelijkheden creëren. Echter, verbouwingen die de woonfunctie niet aantasten, worden niet als strijdig met de woonbestemming in het bestemmingsplan beschouwd.

Prostitutiebeleid

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de 'Nota prostitutiebeleid, gemeente Borsele'. In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Borsele het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren.

Bij het bepalen van het maximum is rekening gehouden met een aantal (plaatselijke) omstandigheden, te weten:

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

De 'Nota prostitutiebeleid' gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het maximaal aantal van één bordeel in de gemeente. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan. Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrekkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel. In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten.

Gemeentelijk monumentenbeleid

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen, heeft de gemeente Borsele monumentenbeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in de 'Monumentenverordening' (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 1 juni 2006). Daarbij worden twee categorieën 'monumenten' onderscheiden: de rijksmonumenten, en de gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de 'Monumentenwet 1998'. De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoed middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

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 orderingsproces.

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 ruimtelijk 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 hanteerbare regels en het verschaffen van inzicht in die regels, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

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

2.4 Toetsing beleidskaders

Woningbouw

Organisch groeien

De kernen van de gemeente Borsele worden gekenmerkt door een lange historie en vormen cultuurhistorisch waardevolle nederzettingvormen. De historische stedenbouwkundige structuur en bebouwing bepalen de beeldkwaliteit van deze dorpskernen. Het is van belang in deze beeldbepalende gebieden de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen te behouden en bij nieuwe ontwikkelingen zorg te dragen voor passende in- en uitbreidingen die geen afbreuk doen aan de oorspronkelijke typologie.

Dit betekent overigens niet dat men alleen de bestaande context dient te behouden, maar vooral dat nieuwe ontwikkelingen op een zorgvuldige manier worden ingepast. Het gaat hierbij om het respecteren of aansluiten op bestaande karakteristieken en beeldbepalende eigenschappen in een passende (eigentijdse) vormtaal. Daarbij sluit een organische groei van de bestaande structuren het beste aan. Dit in plaats van grootschalige uitbreidingen aan de randen van de kernen.

In dit verband heeft de gemeente Borsele de kern Oudelande voorgedragen voor het provinciale project Organisch Groeien. Door middel van dit project wordt getracht ontwikkelingen beter aan te laten sluiten bij het landschap en het historisch gegroeide dorp. Doel van dit project is het zoeken naar een ontwerpstrategie die meer en uitdrukkelijker uitgaat van de ontstaansgeschiedenis en de landschappelijke identiteit van het Zeeuwse landschap. Het gaat daarbij om een interactie tussen nieuwe ontwikkelingen en de inpassing daarvan in de historische, culturele en ecologische karakteristieken en waarden.

De volgende ontwikkelingen en fasering zijn goed voorstelbaar binnen de gedachte van organisch groeien:

Inbreidings-/herstructureringslocatie		Maximale toename woningvoorraad
1	Tolhoek II	6/7 woningen
2	Herontwikkeling glastuinbouwbedrijf Hellenburgstraat	3/4 woningen
3	Herontwikkeling loods Lierestraat 10	2 woningen
4	Herontwikkeling loods Doelstraat 8a	3 woningen
5	Herontwikkeling duplexwoningen Vanderbijlparkstraat	7 woningen (14 slopen)
6	Herontwikkeling stationsemplacement	0 woningen (horeca/toerisme)
7	Herontwikkeling bedrijven Ovezandseweg	10 woningen

Deze ontwikkelingen kunnen de bouw van ca. 35 woningen inhouden en de sloop van 12 woningen. De netto woningvoorraad zal toenemen met 30 woningen. Met een groeitempo van ca. 2 woningen per jaar is dat voldoende capaciteit tot ca. 2022.

Demografische ontwikkelingen

De komende decennia zal de provincie Zeeland te maken krijgen met krimp. Op termijn dreigen verdere vergrijzing en terugloop van de bevolking. Voldoende, kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen zijn nodig. Door een aantrekkelijk woonklimaat kunnen mensen van buiten Zeeland worden overgehaald zich hier te vestigen (woonmigratie) en is het mogelijk dat de eigen mensen (jongeren) hier blijven. Dwingende voorschriften over het aantal te bouwen huizen passen hier niet bij. De provincie verbindt een aantal belangrijke voorwaarden aan woningbouwprojecten, namelijk zuinig ruimtegebruik en bundeling. Daarnaast mag woningbouw niet ten koste gaan van de Zeeuwse omgevingskwaliteit. Zo moet iedere gemeente die een woning wil bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, ook een woning binnen bestaand bebouwd gebied bouwen. Dit is dus vijftig procent uitbreiding tegen vijftig procent inbreiding. Gemeenten mogen dit op regionaal niveau afstemmen. De grootste groei moet plaatsvinden in het stedelijke gebied. Zeeuwse gemeenten hebben dus een redelijke beleidsvrijheid om hun eigen woningbouwprogramma's te maken. Zij bepalen zelf omvang, spreiding en samenstelling.

De krimp gaat heel geleidelijk. In de gemeente Borsele krimpt de bevolking naar verwachting met 122 personen in 2027 (Bevolkingsprognose 2012 – 2027, Scoop). Momenteel heeft Oudelande 717 inwoners (01-01-2011) en in 2027 nog 684 inwoners, volgens de eerdergenoemde prognose. De bevolkingsprognose geeft aan dat de leeftijdscategorie boven de 65 jaar zal toenemen. Momenteel heeft in Oudelande 108 inwoners boven de 65 jaar. De vergrijzing neemt toe met 13 personen in 2017 en met 34 personen in 2027.

Leegstand

De dynamiek van Oudelande is laag. Gezien de minder gunstige ligging ten opzichte van de hoofdwegen, de stedelijke kernen en het beperkte voorzieningenaanbod is de woningbehoefte in het dorp beperkt. In de kleine dorpen neemt het aantal te koop staande woningen toe. Ook de periode dat deze woningen te koop staan wordt langer. Dit heeft weer tot gevolg dat de leegstand toeneemt. Dit kan zorgen voor verpaupering en moeilijk te herstellen imago schade. Oudelande en Borssele zijn de Borsele dorpen met de hoogste leegstand, namelijk 4,7 procent van de woningvoorraad in desbetreffende dorp (10 november 2011). Woningbouw en dorpsvernieuwing worden dus niet langer alleen op groei gebaseerd, maar ook op kwalitatief differentiëren en veranderen. De behoefte aan nieuwbouw en vervanging blijft bestaan. Bovendien veranderen de woonwensen en de samenstelling van de bevolking. De behoefte aan dorpsvernieuwing blijft ook bestaan. De woningvoorraad moet worden bijgehouden en mee bewegen met de ontwikkeling in de behoefte. De kleinste dorpen moeten bereikbaar en bij de ontwikkelingen betrokken blijven.

Dorpsvernieuwing

In Borsele betekent dorpsvernieuwing anno 2008 een duurzame aanpak van de maatschappelijke, ruimtelijke, economische en groene kwaliteit van de kleine kernen met bijbehorende buitengebieden. Binnen deze duurzame aanpak verdienen monumenten, beeldbepalende panden en oude structuren veel aandacht. Dorpsvernieuwing betekent ingrijpen in de bestaande woningvoorraad. Ingrijpen kan om meerdere redenen. Een woning kan bouwtechnisch op zijn, niet meer voldoen aan de eisen van de tijd of er kan een gebrek aan vraag zijn naar het bepaalde woningtype. Vervangende nieuwbouw is van alle tijden. Soms betreft het de vervanging van een enkele woning, soms moet een complete straat worden geherstructureerd.

Planning woningbouw Oudelande

Er staan 234 woningen in het dorp en ruim 80 woningen in het buitengebied rondom Oudelande. De afgelopen jaren zijn er slechts incidenteel woningen gebouwd. Van 2001 tot en met 2011 zijn er tien woningen gebouwd. Dit betekent een gemiddelde van 1 woning per jaar.

In de woningbouwprogrammering 2010 - 2020 van de gemeente Borsele zijn de volgende plannen voor Oudelande opgenomen:

- Uitbreiding: Tolhoek, 10 woningen (2 woningen in 2010-2015, 5 woningen in 2015-2020, overige woningen nadien)
- Inbreiding: diverse locaties, 10 woningen (2 woningen in 2010-2015, 2 woningen in 2015-2020, overige woningen nadien)
- Herstructurering: Vanderbijlparkstraat (14 woningen voor sloop in 2013, 7 vervangende woningen in 2015-2020)

Vanuit de Wmo probeert de gemeente de mogelijkheid te bieden om een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren. Hierdoor kunnen mensen langer zelfstandig wonen.

De diverse mogelijke woningbouwlocaties in Oudelande zoals die zijn opgenomen in de visie Organisch Groeien en het woningbouwprogramma zijn voor het merendeel nog niet voldoende concreet om al in deze actualisatie meegenomen te worden. Indien een concreet woningbouwproject zich aandient zal hiervoor een aparte planologische procedure worden gevolgd.

Bij deze actualisatie is wel de herstructurering van de woningen Vanderbijlparkstraat 2-26 meegenomen.

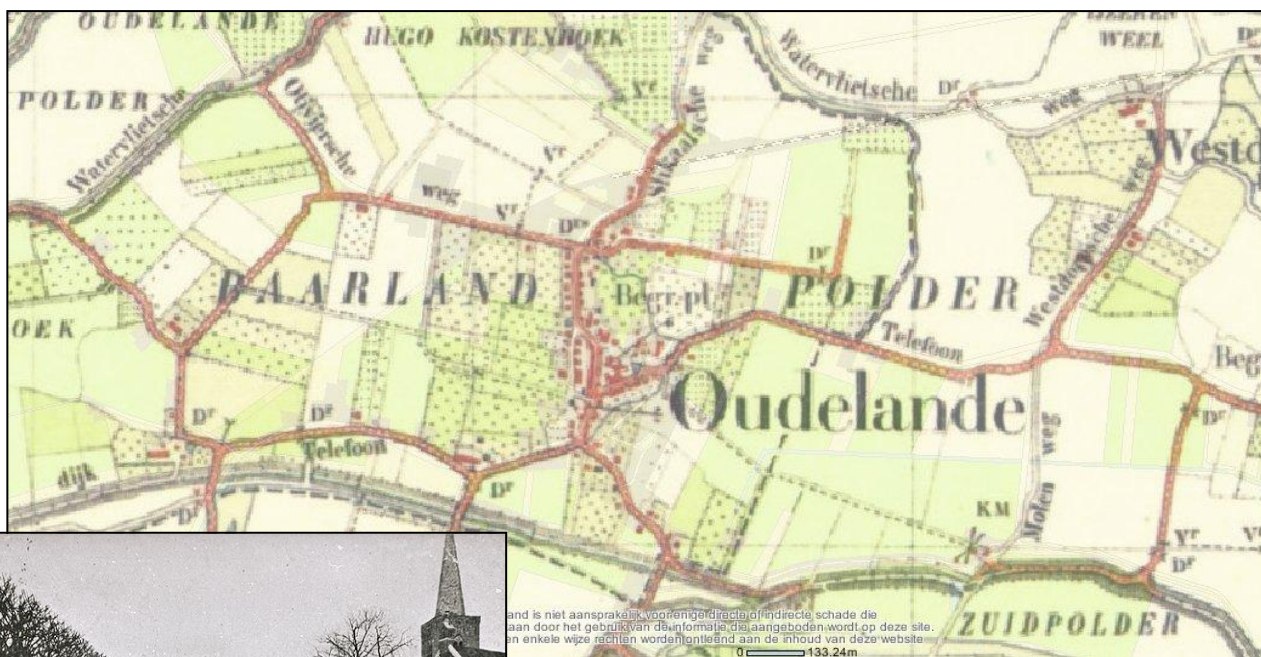
Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals Oudelande is er op gericht om de ontwikkelingmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente middels een ontheffing en onder voorwaarden, detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen. Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van Oudelande:

- Seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- Bedrijven die in een woonomgeving passen (milieucategorie 1 en 2) zijn toegestaan. Een zekere bescheiden mate van functiemenging (milieucategorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
- Waardevolle elementen, zoals archeologische en landschappelijk waardevolle terreinen, zijn van een toegesneden bestemming voorzien.

2.5 Conclusies

Het bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast worden, gebaseerd op een gewenste ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, op een aantal locaties in de kern ontwikkelingen voorgestaan. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd.



Figuur 5: historische kaart Oudelande, ca. 1910



Figuur 6: klapbanke en kastanjeboom



Figuur 7: kerk

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

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

3.1 *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

Het dorp Oudelande is ontstaan op de wat hoger gelegen kleiplaatgronden in het door krekken doorsneden gebied tussen Baarland en Ellewoutsdijk. De eerste bewoning zal plaats hebben gevonden voor de eerste bedijkingen. Aan het uiteinde van een bevaarbare kreek, die in verbinding stond met het open water van het Zwake, werd een lage woonterp opgeworpen. Hierop werden de huisjes en boerderijtjes gebouwd rondom een kerkje of eenvoudige kapel. In het begin zullen er op de terp van Oudelande slechts een paar huizen hebben gestaan. Pas toen er na het afdammen van de omringende kreekjes verbinding was met het vaste land van Baarland en Ellewoutsdijk, en zeker toen Oudelande was opgenomen binnen de totale ringdijk, zullen meer mensen zich in het dorp hebben gevestigd.

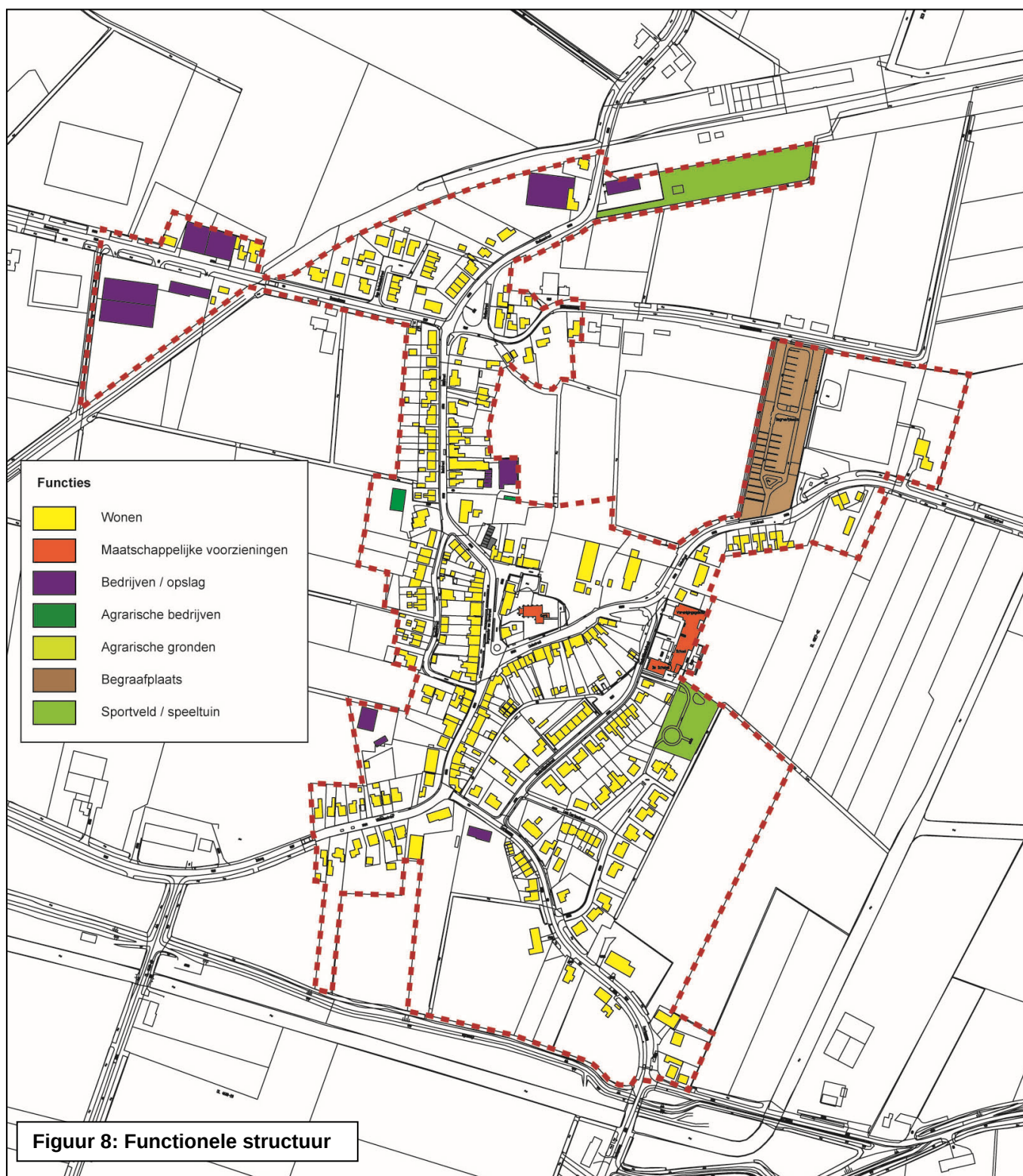
De kerk werd gebouwd in de vork van een splitsing van wegen; langs die wegen werden woningen gebouwd. Hoewel er aan de noordzijde van de kerk nog een aanzet toe is gemaakt, is door de ligging van een tweetal boerderijen de ring langs het noorden en oosten nooit gesloten. Oudelande is daardoor geen echt ringdorp geworden.

Monumenten

De protestante kerk uit de 15^e eeuw domineert het centrum van het dorp. De toren stamt uit de 14^e eeuw. De kerk is aangewezen als rijksmonument.

Naast de kerk ligt een vaete, een waterput, waarvan er nog maar weinig in Zeeland overgebleven zijn.

De spoorlijn en het voormalige (tram)station zijn aangewezen als rijksmonument. In 1927 werd de lijn geopend. Het personenvervoer werd echter al in 1934 stop gezet, vanwege de concurrentie van de busdiensten. Het goederenvervoer rendeerde wel, er werden bieten, aardappelen, uien, stukgoed en steenkool vervoerd. In 1971 stopte het goederenvervoer over de ringlijn, die in de volksmond het 'bietenlijntje' heette,



waarna vanaf 1972 een toeristische stoomtrein ging rijden tussen Goes en Borsele. Deze stoomtrein rijdt momenteel tot Hoedekenskerke.

In en rond het dorp zijn diverse monumentale en karakteristieke boerderijen te vinden. Direct naast de kerk staan twee beeldbepalende boerderijen. Het net buiten het dorp gelegen 't Hof de Dierik is een rijksmonument. Langs de historische linten komen diverse karakteristieke boerderijen voor. Deze karakteristieke boerderijen hebben echter geen monumentenstatus.

3.2 Functionele opbouw van het gebied

Oudelande kent een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Het aantal woningen in het dorp is 226 en in het buitengebied ruim 80 woningen met samen ca. 717 (01-01-2011) inwoners. Binnen de kern komen in beperkte mate bedrijven, maatschappelijk en commerciële voorzieningen voor.

In het dorp is een Nederlands Hervormde kerk gelegen aan de splitsing van de Lindestraat met de Burgemeester Van Lierestraat. Aan de Vanderbijlparkstraat staat een school en het dorpshuis. In 2009 is de school in combinatie met het dorpshuis verbouwd tot brede school. Achter dit gebouw ligt een groenzone met een speelvoorziening. De begraafplaats is aan de Hellenburgstraat gesitueerd.

Bedrijven

Er liggen enkele bedrijven aan de noordzijde van het dorp aan weerszijden van de Stationsstraat. Het gaat om een voormalige aardappelloods en een opslagloods aan de westzijde. Aan de Ovezandseweg ligt het terrein van een groot loonwerkbedrijf. Tegenover dit bedrijf staat een aantal loodsen die met name voor opslag worden gebruikt. Achter de bebouwing aan de Doelstraat ligt een aantal kleinschalige bedrijfsloodsen, een agrarische loods en een opslagterrein.

Op een terrein achter de bebouwing aan de noordzijde van de Wilhelminastraat staat een bedrijfsloods die met name voor opslag wordt gebruikt.

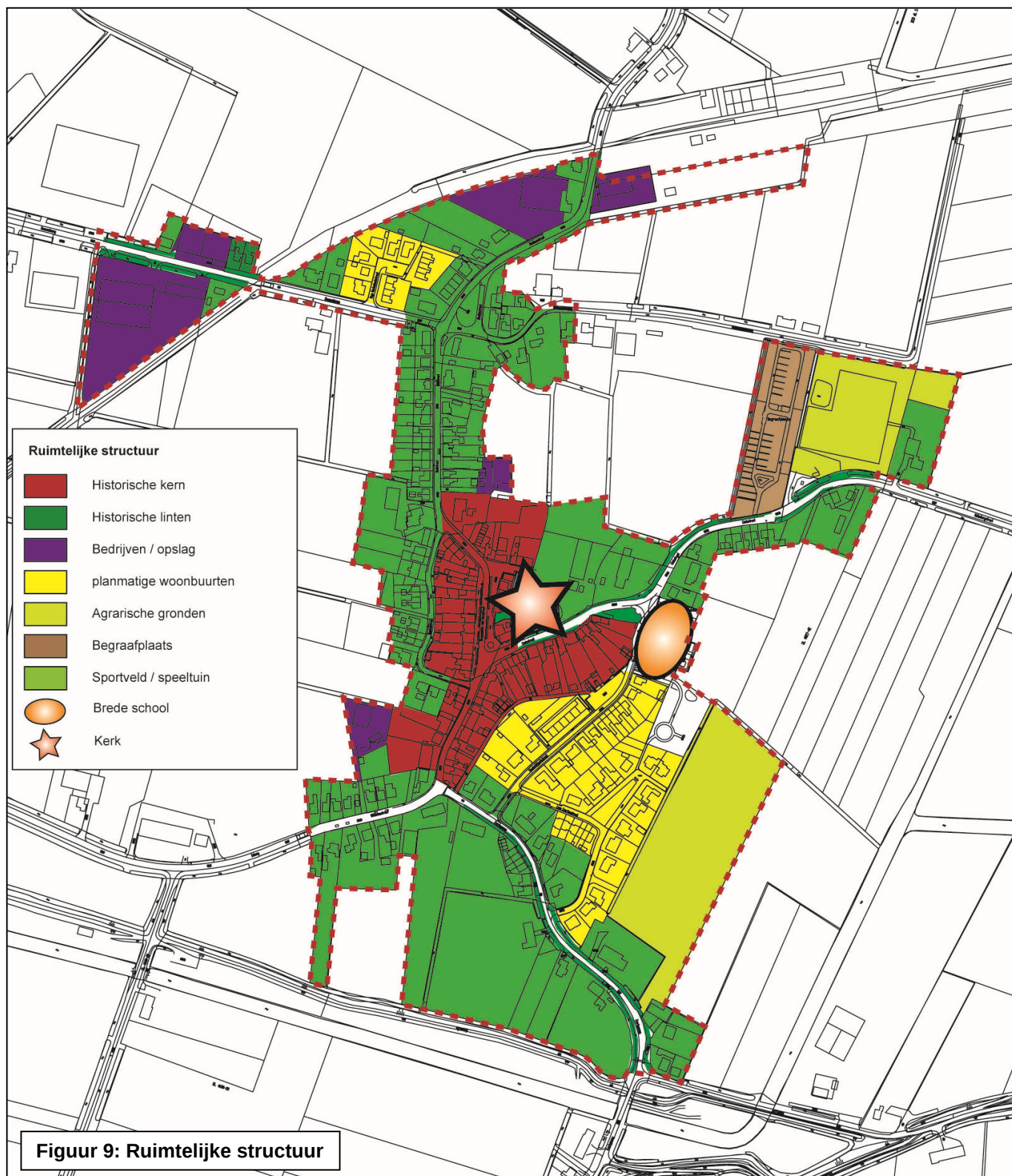
Aan de Everingseweg is een installatiebedrijf te vinden in een voormalige boerderij.

Ook de agrarische bedrijvigheid is nog aanwezig in het dorp. Naast de begraafplaats aan de oostzijde van Oudelande ligt een voormalig kassenbedrijf. Ten westen van de Doelstraat staat een schuur van een agrarische handelonderneming.

Aan de Everingseweg zijn twee kleinschalige horecavoorzieningen aanwezig. Het gaat om een koffieschenkerij op een voormalig agrarisch perceel en een kleinschalige horecavoorziening in een bijgebouw van een voormalige boerderij.

Spoorlijn met station en loodsen

Bij station Oudelande ligt een dubbel spoor. Ten westen van de Stationsstraat zijn de rails verwijderd, maar is het tracé nog wel herkenbaar aanwezig. Tussen station Oudelande en station Baarland loopt de spoorbaan op een laag spoordijkje in een vrij open landschap. Het voormalige tramstation en de naastgelegen loods zijn aangewezen als rijksmonument. De spoorlijn en het station maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied.



3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

De ruimtelijke hoofdstructuur van Oudelande bestaat uit een Y-vorm. Rond de splitsing van de vork bevindt zich de historische kern van het dorp. De eerdergenoemde kerk en boerderijen vormen losse bebouwingselementen in het gebied. Verder kent de historische dorpskern een compact bebouwingsbeeld.

De straatwanden zijn (vrijwel) aaneengesloten en de, kleinschalige en individueel vormgegeven, bebouwing staat direct aan de straat. Langs de historische dorpslinten (veelal uitlopers van de Y) is het bebouwingsbeeld meer open en gevarieerd.

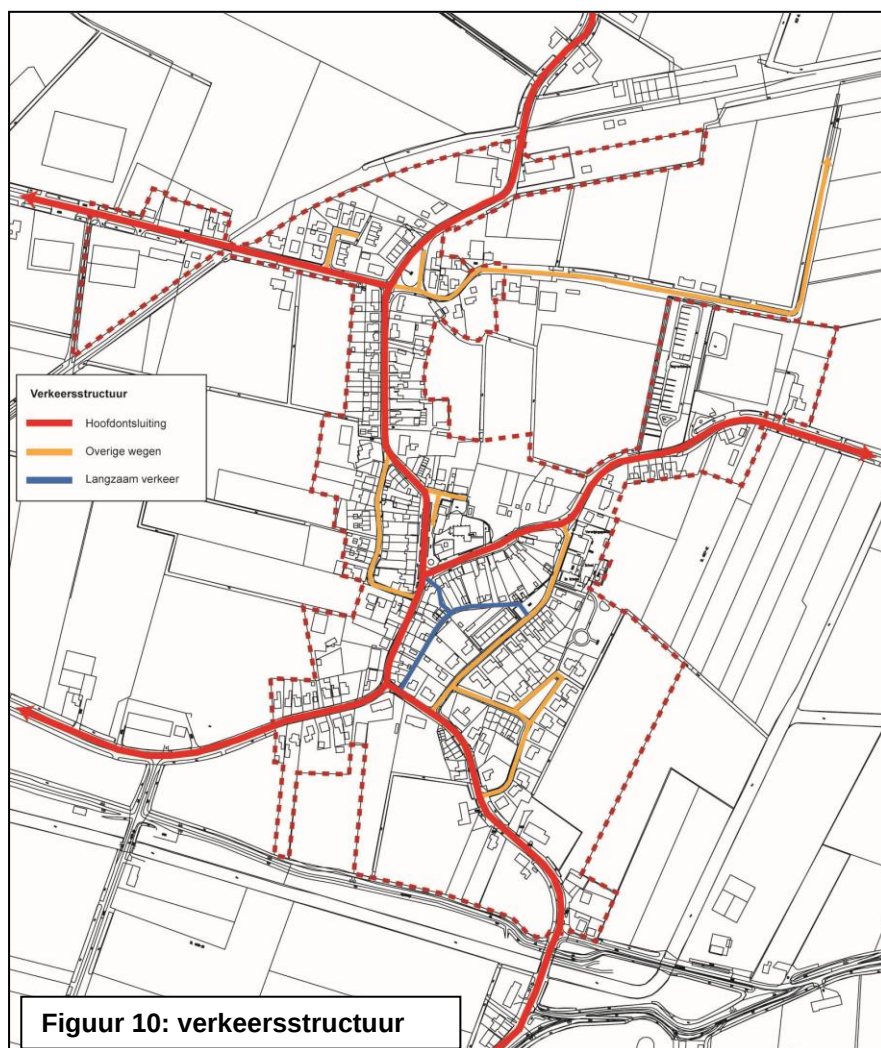
Er zijn tussen de bebouwing (grotere) tussenruimten aanwezig, waardoor plaatselijk sprake is van een sterke verwevenheid met het landelijk gebied, en voor de panden liggen voortuinen. De bebouwing aan de historische linten is, gelijk aan die het dorpshart, individueel vormgegeven, maar de voorkomende bebouwingstypologieën zijn meer divers. Oudelande kent een aantal kleinschalige planmatige dorpsuitbreidingen. De eerste dorpsuitbreiding, de Vanderbijlparkstraat, sluit qua stedenbouwkundige structuur nauw aan bij de historische dorpsopbouw. De daarop volgende uitbreidingen, de Hugo Kostenhoekstraat en Leen Evertsenstraat, staan meer los van de oude dorpsstructuur. In vergelijking met de historische dorpsdelen komt in de uitbreidingsgebieden meer seriematige bouw voor. Markante gebouwen in Oudelande zijn de eerdergenoemde kerk en boerderijen aan de Van Lierestraat en Lindestraat.

Historische dorpskern

De historische kern van Oudelande wordt gevormd door (delen van) de Lindestraat en Burgemeester Van Lierestraat. Deze straten vormen een Y, waarbij de kerk als beeldbepalend pand in de splitsing van de vork staat. De ring rond de kerk is in Oudelande, door de aanwezigheid van een tweetal boerderijen aan de Lindestraat, niet gecompleteerd.

De kerk en boerderijen wijken qua situering sterk af van de overige bebouwing in de historische dorpskern. Zij staan als losse, solitaire elementen in de ruimte, terwijl de overige (woon)bebouwing in de kern aaneengesloten is en direct aan de straat staat. De dorpskern is hierdoor compact van opzet. Echter, in tegenstelling tot andere historische dorpskernen in het Borselse is in de straten wel structureel groen aanwezig. De ter plaatse aanwezige lindebomen dragen sterk bij aan het karakter van Oudelande. De Lindestraat en de Burgemeester Van Lierestraat kennen respectievelijk een achterstraat (Slagtweistraat) en achterpad, waarmee (ondermeer) de in de achtertuinten aanwezige schuren worden ontsloten.

De bebouwing in de historische kern is individueel vormgegeven. In het algemeen kent zij een eenvoudige hoofdvorm die doorgaans bestaat uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Langskappen, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt, worden verreweg het meest frequent toegepast. Bij hoge uitzondering komt een kopgevel en/ of samengestelde kapvorm voor. De dakkapellen, voor zover aanwezig, zijn doorgaans bescheiden van afmeting. De meeste panden kennen oorspronkelijk een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Qua materiaal- en kleurgebruik voor gevels en daken zijn rode baksteen en rode gebakken pannen, en in mindere mate blauwe gesmoorde pannen, toegepast. Ook houten (gepotdekselde) geveldelen komen plaatselijk voor. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen voor speklagen, hanenkammen en rollagen. Verder zijn een aantal gevels, om deze te beschermen tegen regendoorslag, wit geverfd of gepleisterd.



Dorpslinten

De Stationsstraat, een gedeelte van de Ovezandseweg en Wildemanshoekseweg, de Doelstraat, de westzijde van de Slagtweistraat, een gedeelte van de Lindestraat en Burgemeester Van Lierestraat, de Wilhelminastraat en een gedeelte van de Everingseweg zijn onder de historische dorpslinten geschaard. De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelwanden) dan de historische kern. Op enkele plaatsen is sprake van een sterke verwevenheid met het aangrenzende landelijk gebied. Verder zijn aan de historische linten altijd meer of minder diepe voortuinen aanwezig.

De rooilijn aan de betreffende straten c.q. straatdelen is over het algemeen samenhangend, hoewel plaatselijk (bijvoorbeeld aan de Wildemanshoekseweg en de Everingseweg) sterk wisselende rooilijnen aanwezig zijn.

De diversiteit aan bebouwingstypologieën is aan de historische linten groter dan in de historische kern. Een aantal woningen komt qua verschijningsvorm overeen met de bebouwing in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, eenvoudige hoofdvorm, (van oorsprong) een lage bouwhoogte met steil zadeldak en een asymmetrische gevelopbouw. Naast deze Zeeuwse arbeiderswoningen zijn aan de linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (huis met schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (veelal bestaand uit een woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/ '30- woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint.

Overigens zijn verreweg de meeste woningen individueel vormgegeven. Ieder pand is voorzien van een kap. Zadeldaken, die doorgaans steile hellingshoeken kennen, zijn het meest gebruikelijk. Bij uitzondering komen ander kapvormen voor (mansardekappen, samengestelde kappen, kappen met een wolfseind). Overwegend zijn langskappen toegepast. Plaatselijk, bijvoorbeeld aan de Wilhelminastraat, is sprake van kopgevels. Dakkappellen, voorzover aanwezig, zijn meestal bescheiden van afmeting. Qua gevelmateriaal wordt veelal rode baksteen toegepast en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. Soms zijn gevels, ter bescherming tegen regendoorslag, wit geverfd of gepleisterd. Ook zijn bij enkele panden gevelversieringen in de vorm van anders gekleurd (vorm)baksteen aanwezig (speklagen, hanenkammen, rollagen). De dakvlakken zijn met pannen afgedekt. Zowel rode gebakken pannen als (in mindere mate) blauwe gesmoorde pannen zijn in gebruik.

Planmatige uitbreidingen

De planmatige uitbreidingen in Oudelande zijn qua omvang, in vergelijking met andere kernen, zeer beperkt. In verschillende decennia is steeds één straat aangelegd om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte. De eerste planmatige uitbreiding van Oudelande, de Vanderbijlparkstraat, sluit nauw aan bij de historische dorpsstructuur. Deze straat, waarvan de bebouwing dateert uit de jaren '60/'70 van de vorige eeuw, verbindt de Lindestraat met de Everingseweg. In navolging op de Vanderbijlparkstraat is in de jaren '70/'80 de Hugo Kostenhoekstraat en in de jaren '90 de Leen Evertsenstraat ontwikkeld. Qua stedenbouwkundige structuur staan deze uitbreidingen (doorlopende straten) meer los van de dorpsstructuur.

Gemeenschappelijk aan alle planmatige uitbreidingen is dat de bebouwing zonder uitzondering een voortuin heeft. Daarnaast is de bebouwing op een strakke dan wel sterk samenhangende rooilijn geplaatst. Het bebouwingsbeeld aan de betreffende straten is gemêleerd: zowel vrijstaande, twee-onder-een kap als aaneengesloten, en aan de Vanderbijlparkstraat ook gestapelde, woningen komen voor. De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met kap. Er zijn zadeldaken toegepast met

over het algemeen een steile hellingshoek. Overigens kent een aantal bungalows aan de Vanderbijlparkstraat een flauw dak. Voor de gevels wordt overwegend gebakken steen toegepast, waarbij het kleurgebruik uiteenloopt. De daken zijn, uitgezonderd de eerder genoemde bungalows, met dakpannen afgedekt. Met name blauwe/ bruine pannen zijn in gebruik.

3.4. Verkeerstructuur

De verkeerstructuur bestaat uit de linten die vanuit de kerk naar de omliggende dorpen lopen. Het gehele dorp is 30 km/uur gebied. Vanuit het noordelijk deel van de gemeente en vanuit Kwadendamme loopt de Stationstraat met in het verlengde de Doelstraat richting het centrum. Vanuit het westen komt de Ovezandseweg vanuit de richting Ovezande. De burgemeester van Lierestraat is de weg door het centrumgebied die overgaat in de Wilhelminastraat richting Ellewoutsdijk in het zuidwesten. De Lindestraat en Hellenburgstraat lopen vanuit het centrum richting Baarland in het oosten. De Everingseweg loopt naar het landelijk gebied aan de zuidoostzijde van de kern. De resterende wegen in het plangebied bestaan uit woonstraten.

3.5. Groenstructuur

Het dorp wordt aan alle zijden omringd door het agrarische landschap. Een groot deel van de woningen grenst direct met de achtertuinen aan het buitengebied. De groenstructuur in de kern zelf bestaat vooral uit groene bermen langs de historische linten. Op enkele kruispunten zijn de groene bermen uitgegroeid tot een kleine groene pleinruimte, zoals bij het kruispunt Stationstraat / Wildemanhoekseweg / Doelstraat en bij het kruispunt Lindestraat / Vanderbijlparkstraat. In het centrumgebied staan leilinden in de verharding van de Burgemeester van Lierestraat en de Lindestraat. Naast de kerk staat rond een kastanjeboom de "klapbanke", bankjes waar de dorpsroddels worden uitgewisseld.

Aan de noordzijde van de kerk ligt een vaete, een waterput, waarvan er nog maar weinig in Zeeland overgebleven zijn. De vaete is dan ook aangewezen als een rijksmonument.

In de wijk Tolhoek zijn de woningen rondom een groene pleinruimte gebouwd. Tussen de woningen en de school ligt een groengebied met een speeltuin.

3.6. Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

Anno 2012 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en aandachtspunten binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de aandachtspunten in de visievorming meegenomen. Verder zijn er binnen het plangebied een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gaande die in voorliggend plan juridisch-planologisch worden geregeld.

Kwaliteiten

De ruimtelijke kwaliteiten van Oudelande liggen in het kleinschalige en dorpse karakter. De historische structuur van Oudelande, met haar historische lintbebouwing langs de Doelstraat, Burgemeester van Lierestraat, Lindestraat en Wilhelminastraat met achterstraten, is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. De openheid en verwevenheid met het landelijk gebied is groot. Een groot deel van de woningen in het dorp grenst direct aan het landelijke gebied.

Binnen de plangrenzen bevindt zich een rijks monument dat beeldbepalend is in het dorp. Het gaat om de protestantse kerk (rijksmonument) aan de Burgemeester van Lierestraat. Behoud van dit monument is vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst. Bescherming vindt plaats op basis van de Monumentenwet. Naast de kerk is ook de naastgelegen vaete beeldbepalend te noemen.

Aandachtspunten/ontwikkelingen

In de dorpskern van Oudelande bevinden zich enkele bedrijven. De aard van de bedrijvigheid is dusdanig dat deze zich over het algemeen verhoudt tot de woonfunctie. Voorkomen moet worden dat eventuele uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten leidt tot milieuhinder voor de omgeving.

In het pand aan de Burgemeester van Lierestraat 36 was de voormalige dorpswinkel gevestigd. Het is gewenst dat in dit pand een functie mogelijk blijft die het gebied als 'dorpshart' versterkt.

Het kassenbedrijf aan de Hellenburgstraat 30 zal binnen de planperiode beëindigd worden. Hiervoor in de plaats zullen naar verwachting twee nieuwe woningen gerealiseerd worden. Omdat de planvorming nog niet concreet genoeg is, zal hiervoor een aparte planologische procedure gevolgd worden. Hierop vooruitlopend is door middel van dit bestemmingsplan al wel het bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf verwijderd en is de bestemming van de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bestemming Wonen.

De gestapelde woningen Vanderbijlparkstraat 2-26, in eigendom van de woningstichting, zijn gesloopt. Hiervoor in de plaats komen een aantal grondgebonden woningen, die in hoofdlijnen binnen de bestaande bebouwingscontouren geplaatst zullen worden.

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Wilhelminastraat 27 en 29 is beëindigd. De bedrijfswoning is omgezet in een regulier bestemming "Wonen". De bestaande schuur zal worden afgebroken. De gemeente Borsele acht het ruimtelijk aanvaardbaar om op deze plaats een vrijstaande woning toe te staan. Omdat de benodigde onderzoeken hiervoor nog niet gereed zijn is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een vrijstaande woning met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter toe te staan.

Het bedrijf aan de Everingseweg 2 heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe bedrijfsloods. De gemeente Borsele is van mening dat de bouw van deze bedrijfsloods ruimtelijk acceptabel is. De bedrijfsloods is daarom meegenomen in dit bestemmingsplan.

Aan de Everingseweg 11-13 is een kleinschalig transportbedrijf gevestigd. Omdat de bedrijfsactiviteiten dermate kleinschalig zijn én de eigenaar een overeenkomst met de gemeente heeft gesloten voor het beëindigen van het bedrijf binnen enkele jaren, heeft de gemeente Borsele besloten geen bestemming Bedrijf op te nemen, maar een bestemming Wonen. Het transportbedrijf valt onder de regeling voor beroep/bedrijf aan huis.

4. VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerd), maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van gebiedsgerichte streefbeelden, het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

4.1 *Deelgebieden*

Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk (zie figuur 9). De karakterisering vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijk en/of functioneel geheel waarvoor een toekomst visie (streefbeeld) kan worden opgesteld. Door een opdeling van het plangebied in deelgebieden kan beter ingespeeld worden op gebiedskenmerken. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

- Historische kern;
- Historische linten;
- Planmatige uitbreidingen.

Historische kern

De historische kern van Oudelande wordt gevormd door (delen van) de Lindestraat, de Burgemeester Van Lierestraat en de Wilhelminastraat. Deze straten vormen een Y, waarbij de kerk als beeldbepalend gebouw in de splitsing van de vork staat. De dorpskern is door het aangesloten bebouwingsbeeld compact van opzet. De kerk en de naastgelegen voormaligen boerderijen wijken qua situering sterk af van de overige bebouwing in de historische dorpskern. Zij staan als losse, solitaire elementen in de ruimte, terwijl de overige (woon)bebouwing in de kern aaneengesloten is en direct aan de straat staat. De Lindestraat en de Burgemeester Van Lierestraat kennen respectievelijk een achterstraat (Slagtweistraat) en achterpad, waarmee (ondermeer) de in de achtertuinen aanwezige schuren worden ontsloten.

Historische linten

De Stationsstraat, de Ovezandseweg, Wildemanshoekseweg, de Doelstraat, de westzijde van de Slagtweistraat, een gedeelte van de Lindestraat en de Wilhelminastraat en de Everingseweg zijn onder de historische dorpslinten geschaard. De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelwanden) dan de historische kern. Op enkele plaatsen is sprake van een sterke verwevenheid met het aangrenzende landelijk gebied. De diversiteit aan bebouwingstypologieën is aan de historische linten groter dan in de historische kern.

De Brede school aan de Vanderbijlparkstraat vormt het maatschappelijke hart van het dorp. In de Brede school zijn de basisschool, het dorpshuis en de gymzaal gevestigd. Op het schoolplein en in het groengebied achter de school zijn speelvoorzieningen aanwezig. Buiten het dorp aan de Lindestraat / Hellenburgstraat ligt de begraafplaats.

Binnen het deelgebied historische linten liggen diverse bedrijven. Aan de Ovezandseweg liggen aan de rand van het dorp twee bedrijven. Aan de zuidzijde ligt het terrein van een loonwerkbedrijf en aan de noordzijde van de weg staan een aantal loodsen. In de Stationstraat zijn twee opslag/bedrijfsloodsen te vinden. Aan de Hellenburgstraat staat een (voormalig) kassencomplex met bedrijfswoning. De meeste bedrijven zorgen niet voor overlast en zijn positief bestemd.

Planmatige uitbreidingen

De planmatige uitbreidingen in Oudelande zijn qua omvang, in vergelijking met andere kernen, zeer beperkt. Het betreft de Vanderbijlparkstraat en de Leen Evertsenstraat (Tolhoek) aan de zuidoostzijde van de kern en de Hugo Kostenhoekstraat ten noorden van de Ovezandseweg. Qua stedenbouwkundige structuur staan deze uitbreidingen meer los van de dorpsstructuur en het landschap.

4.2 Streefbeelden

In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven

Historische kern

Het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld is het uitgangspunt. Door de bestaande compacte opzet is een toename van bebouwing niet meer mogelijk.

In het deelgebied zijn nog maar weinig voorzieningen/bedrijven aanwezig. Het deelgebied heeft grotendeels een woonfunctie. De gemeente streeft ernaar, in zoverre zij daar invloed op heeft, de bestaande bedrijvigheid en commerciële voorzieningen in de kern te behouden en nieuwe ontwikkelingen te stimuleren. Daartoe is op het perceel van de voormalige dorpswinkel de bestemming Gemengd toegekend waarbinnen naast detailhandel ook functies als een kantoor, dienstverlening of een bedrijfje in categorie 1 en 2 mogelijk is.

Historische linten

De historische linten met hun groene uitstraling vormen een overgang van de kern Oudelande naar het buitengebied. Hier bevinden zich merendeels vrijstaande woningen en voormalige boerderijen op grote percelen. De woningen zijn op ruimere afstand van elkaar gesitueerd, waardoor openheid aanwezig is. Voor het deelgebied wordt behoud en versterking van het bestaande bebouwingsbeeld voorgestaan.

De aanwezige groenstructuren en laanbeplantingen langs de wegen zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur en hebben daarom de bestemming Groen gekregen.

Voorzieningen

De aanwezige voorzieningen aan de Vanderbijlparkstraat 1-3 (de basisschool en verenigingsgebouw) dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van Oudelande. De gemeente streeft ernaar om deze voorzieningen te behouden. Ook het sportterrein (schutterij) aan de Stationsstraat is een belangrijke voorziening in Oudelande.

Kleinschalige horecavoorzieningen

De kleinschalige horecavoorzieningen aan de Everingseweg en Wilhelminastraat zijn positief bestemd. Voor de horecavoorziening aan de Everingseweg 9 is binnen de bestemming Wonen de mogelijkheid geboden om een kleinschalige horecavoorziening van maximaal 50 m² te exploiteren, ondergeschikt aan de woonfunctie. De koffieschenkerij aan de Wilhelminastraat / Everingseweg is voor wat betreft het gebruik voor horeca positief bestemd binnen de hoofdbestemming Agrarisch -1. Met uitzondering van het bestaande toiletgebouw is geen extra bebouwing toegestaan.

Bedrijven

Langs de historische linten zijn diverse bedrijven gelegen. Voor het merendeel betreft het bedrijvigheid in categorie 1 en 2. Het loonwerkbedrijf aan de Ovezandseweg betreft een bedrijf in categorie 3 en is specifiek op de verbeelding aangegeven.

Bij het bedrijf aan de Everingsweg 2 heeft de gemeente ingestemd met de bouw van een nieuwe bedrijfsloods ten zuidoosten van de bestaande bebouwing. Door de bouw van deze loods kan de bedrijfsvoering en de opslag verbeteren. De loods sluit qua bouwhoogte aan bij de huidige bebouwing.

Het kassenbedrijf aan de Hellenburgstraat 30 zal binnen de planperiode beëindigd worden. Hiervoor in de plaats zullen naar verwachting twee nieuwe woningen gerealiseerd worden. Omdat de planvorming nog niet concreet genoeg is, zal hiervoor een aparte planologische procedure gevolgd worden. Hierop vooruitlopend is door middel van dit bestemmingsplan al wel het bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf verwijderd en is de bestemming van de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bestemming Wonen.

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Wilhelminastraat 27 en 29 is beëindigd. De bedrijfswoning is omgezet in een regulier bestemming "Wonen". De bestaande schuur zal worden afgebroken. De gemeente Borsele acht het ruimtelijk aanvaardbaar om op deze plaats een vrijstaande woning toe te staan. Omdat de benodigde onderzoeken hiervoor nog niet gereed zijn is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een vrijstaande woning met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter toe te staan.

Aan de Everingseweg 11-13 is een kleinschalig transportbedrijf gevestigd. Omdat de bedrijfsactiviteiten dermate kleinschalig zijn én de eigenaar een overeenkomst met de gemeente heeft gesloten voor het beëindigen van het bedrijf binnen enkele jaren, heeft de gemeente Borsele besloten geen bestemming Bedrijf op te nemen, maar een bestemming Wonen. Het transportbedrijf valt onder de regeling voor beroep/bedrijf aan huis

Planmatige uitbreidingen

In de planmatige uitbreidingen overheerst de woonfunctie. Er worden over het algemeen weinig veranderingen gedurende de bestemmingsplanperiode voorzien in dit deelgebied.

De gestapelde woningen Vanderbijlparkstraat 2-26, in eigendom van de woningstichting, zijn gesloopt. Hiervoor in de plaats komen een aantal grondgebonden woningen, die in hoofdlijnen binnen de bestaande bebouwingscontouren geplaatst zullen worden. Momenteel wordt gedacht aan de bouw van zeven grondgebonden woningen gericht op senioren. De gemeente wil echter de nodige flexibiliteit bieden, zodat eventueel ook woningen gericht op andere doelgroepen mogelijk moeten zijn. De maximale bouwhoogte zal 7 meter bedragen. Een deel van het achterterrein zal door de gemeente worden aangekocht en geschikt worden gemaakt voor (openbaar) parkeren. De schuur op het achterterrein zal door een derde worden aangekocht.

Daarnaast is de ontwikkeling van de wijk Tolhoek II opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. Omdat de plannen hiervoor nog niet concreet genoeg zijn, wordt dit project niet in dit bestemmingsplan meegenomen, maar zal er een afzonderlijke planologische procedure voor gevolgd worden.

4.3 Beeldkwaliteit

Bouwplannen worden conform artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo onder andere aan het welstandsbeleid getoetst. De Beeldkwaliteitsnota Borsele, die het gemeentelijk welstandsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel is met het welstandsbeleid een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele.

Het aspect welstand kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt daarom in de beeldkwaliteitsnota Borsele geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. De beeldkwaliteitsnota Borsele levert daartoe de argumentatie.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een aantal (kleine) ruimtelijke ontwikkelingen, die zullen moeten voldoen aan het beleid van de beeldkwaliteitsnota Borsele.

5. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan voorziet daarnaast in een aantal kleinschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om te bekijken of er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn. Een ontwikkeling mag enkel doorgang vinden als een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Vice versa mag de ontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving niet (onevenredig) aantasten. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal milieu- en duurzaamheidsaspecten.

5.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Voor de nieuwe ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder worden per nieuwe ontwikkeling de resultaten van de bodemonderzoeken weergegeven.

Vanderbijlparkstraat 2-26

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie gelegen aan de Vanderbijlparkstraat 2 t/m 26 te Oudelande (externe bijlage, SMA, project 23120072, 14 mei 2012).

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen of het voormalige, dan wel huidige gebruik van de onderhavige locatie en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater).

In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik en lood aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met de geanalyseerde parameters.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen. Het licht verhoogde gehalte aan barium in grondwater wordt beschouwd als een van nature verhoogd achtergrondgehalte.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese dient formeel op grond van de onderzoeksresultaten te worden verworpen.

De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalten zijn dusdanig gering dat deze geen risico's opleveren voor de volksgezondheid en/ of het milieu. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er gelden vanuit milieukundig oogpunt geen gebruiksbeperkingen op deze locatie.

Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat (licht) verontreinigde grond in algemene zin niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie.

Op onderhavige locatie wordt verwacht dat eventueel van de locatie vrijkomende (licht) verontreinigde grond indicatief geclassificeerd wordt als klasse landbouw/natuur.

Voor het toepassen van vrijkomende grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van (licht) verontreinigde grond dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Aanvullend bodemonderzoek

Er is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (externe bijlage, SMA, project 23120072aanv, 21 juni 2012). Dit rapport is een aanvulling op het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Eindrapport verkennend bodemonderzoek Vanderbijlparkstraat 2 t/m 26 te Oudelande, Project 23120072, d.d. 14 mei 2012).

De aanleiding voor dit aanvullend onderzoek zijn de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek en de voorgenomen herinrichting van de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in het gehalte aan OCB's van de bovengrond. Dit op verzoek van de Gemeente Borsele.

Hiertoe zijn 4 boringen tot 50 cm-mv gezet en is een aanvullende analyse op OCB's uitgevoerd op de bodemlaag 0-50 cm-mv.

In grondmonster MM4 (boring 101, 102, 103, 104 traject 0-50) is een licht verhoogd gehalte aan heptachloorepoxide aangetroffen boven achtergrondwaarde. Heptachloorepoxide is een afbraakproduct van heptachloor, een pesticide. Het aantreffen van deze stof is waarschijnlijk te relateren aan het voormalig gebruik als boomgaard.

Het aantreffen van dit licht verhoogde gehalte is geen reden de eindconclusie uit het verkennend onderzoek d.d. 14 mei 2012 te wijzigen.

Conclusie

Wat betreft de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel.

Everingseweg 2

Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie gelegen aan de Everingseweg 2 te Oudelande (externe bijlage, ATKB, project 20120446rap01, 5 juni 2012).

De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek betreft de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de benodigde procedure ruimtelijke ordening. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de huidige kwaliteit van de bodem ter plaatse van de bouwlocatie, dat wil zeggen de kwaliteit van de grond en het grondwater.

De bodem op de locatie bestaat uit kleiige puinhoudende bovengrond tot circa 100 cm-mv met aansluitend een zandlaag met plaatselijk een verhardingslaag en resten puin. De grondwaterstand bedraagt circa 115 cm-mv. In de bodem zijn bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. Op de locatie zijn bij de inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De zintuiglijk verontreinigde kleiige bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink, bestrijdingsmiddel DDD en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. De lichte verontreinigingen zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bodemvreemde bijmenging en het voormalige bodem gebruik (landbouw).

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, molybdeen, lood en zink vastgesteld, vermoedelijk gerelateerd aan de puinbijmengingen.

De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese "*verdacht voor lichte bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB) en zware metalen*" is bevestigd. Nader onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht.

De locatie wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (activiteit bouwen).

Indien van de locatie grond wordt afgevoerd dient hierbij rekening te worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving van onder meer de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit. De vrijkomende grond is buiten de onderzoekslocatie niet zonder meer herbruikbaar.

Conclusie

Wat betreft de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel.

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

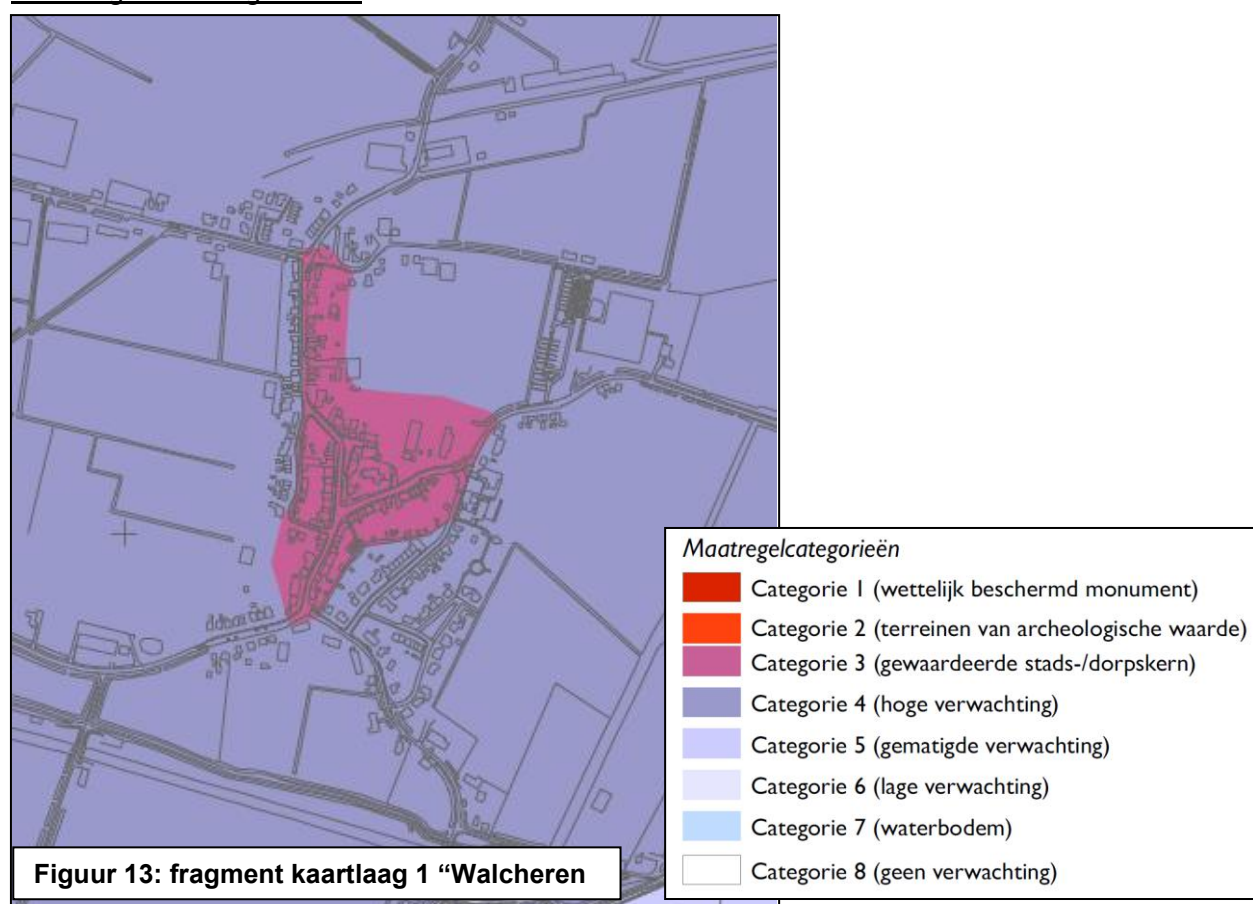
Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het 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 archeologiebeleid



Kaartlaag 1 "Walcheren"

De historische kern en een gedeelte van het historische lint van Oudelande is aangeduid als categorie 3 (gewaardeerde stads/dorpskern). De rest van het plangebied gebied is aangegeven als categorie 4 (hoge verwachting).

Kaartlaag 2 "Hollandveen"

Het gehele plangebied van Oudelande valt op deze maatregelenkaart in categorie 8 "geen verwachting".

Kaartlaag 3 "Wormer"

Het gehele plangebied van Oudelande valt op deze maatregelenkaart in categorie 8 "geen verwachting".

Kaartlaag 4 "Pleistocene"

Het gehele plangebied van Oudelande valt op deze maatregelenkaart in categorie 8 "geen verwachting".

Conclusie

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 2 en 3) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen worden bestemd als Waarde-Archeologie-1. Dit geldt voor het gebied van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 50 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 4) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen zijn bestemd als Waarde-Archeologie-2. Dit geldt voor het gehele plangebied met uitzondering van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 250 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Nieuwe ontwikkeling

Voor de nieuwe ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten van het archeologisch onderzoek weergegeven.

Vanderbijlparkstraat 2-26

Onderzoek

Voor de locatie aan de Vanderbijlparkstraat 2-26 is een archeologisch bureauonderzoek met controleboringen uitgevoerd (externe bijlage, SOB Research, projectnummer: 1963-1204, mei 2012).

Het terrein ligt in een zone die volgens de maatregelenkaart 1 (Walcheren) van het archeologiebeleid van de gemeente Borsele een hoge verwachting heeft. Voor deze verwachting geldt dat een archeologisch onderzoek gewenst is bij een verstoring met een omvang vanaf 250 m² en een diepte groter dan 40 cm.

Het bureau- en booronderzoek heeft uitgewezen dat ter hoogte van het plangebied een Duinkerke III geul aanwezig is. Deze geul is te dateren in de late middeleeuwen en heeft zich diep ingesneden in het landschap. Hierdoor zijn alle oudere geologische lagen opgeruimd. Daardoor bestaat binnen het plangebied alleen een archeologische verwachting voor sporen en vondsten uit de periode van na de late middeleeuwen. Historisch kaartmateriaal toont aan dat het onderzoeksgebied pas voor het eerst bebouwd is in de late jaren '60 van de vorige eeuw. Aangezien tijdens het booronderzoek geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen in de boorkernen kan de verwachting voor het aantreffen van archeologische resten als minimaal worden ingeschat. De aanbeveling uit het rapport is om binnen het plangebied geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Advies Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland

De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) heeft per brief van 16 mei 2012 (externe bijlage) advies uitgebracht over het uitgevoerde archeologische booronderzoek met controleboringen.

Uit het advies blijkt dat de aanbeveling uit het onderzoek om binnen dit plangebied geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren door het SCEZ wordt gedeeld.

Het is echter niet uit te sluiten dat ondanks de vrijstelling op archeologisch onderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de eventuele toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Conclusie

Wat betreft archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel.

5.3 Water

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

Huidige watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied ligt in het overgangsgebied van het type 'Groot zoet' aan de zuidkant naar het type 'Dun zoet' aan de noordkant. Bij het type 'Groot zoet' zijn er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5 tot 1,0m ligt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en matig grof zand met leem- en kleilagen. Afhankelijk van de aanwezigheid van leemlaagjes kan neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van ongeveer 15m beneden het maaiveld. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap VI (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld).

Oppervlaktewatersysteem

Het polderpeil van de hoofdwaterloop aan de zuidkant van het dorp is 0,6m -NAP (zomerpeil en winterpeil).

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal Hellewoud.

Het plangebied ligt op circa 1,5km van de Westerschelde.

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 van binnen uit 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.

Met het water mee; waterbeheerplan 2010 – 2015

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

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

Het vierde GRP 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 dat bij bui 8 uit C2100 van de leidraad riolering, 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

Aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' is onderstaande tabel opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau.	Het plangebied ligt niet nabij een primaire waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water. De dichtstbijzijnde secundaire waterkering is de Vijfzoodijk en de Zuidpolderdijk en de Oudelandsepolderdijk ten westen van de kern. De beschermingszone A van de regionale waterkering langs de Vijfzooweg is voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterekring. Zonder waterstaatkundige functie betreft de Everingse binnendijk ten zuiden van de kern. Het aspect veiligheid is derhalve bestemmingsplanmatig niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn er nadelige effecten.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen nadelige effecten voor de watervoorziening.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's.	In het plangebied is geen open water van enige omvang aanwezig. De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. De volgende voorkeursvolgorde zal bij toepassing van de eventuele wijzigingen worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen.
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.	Niet aanwezig.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen 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 niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijke karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.

Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	NVT; er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter. Wel zijn in het plan enige inbreidings-/herstructureringslocaties gelegen. Voor de locaties welke in dit plan worden meegenomen is in dit stadium al onderzoek verricht naar de waterhuishoudkundige aspecten.

Herstructurering Vanderbijlparkstraat 2 – 26

Door deze herstructurering ontstaat geen toename van het verhard oppervlak. Deze herstructurering heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Nieuwbouw schuur Everingseweg 2

Voor deze locatie wordt het mogelijk gemaakt op basis van voorliggend bestemmingsplan direct een schuur bij de woning te bouwen. Voor de watertoets wordt verwezen naar onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau.	Het plangebied ligt niet nabij een primaire waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem.	Het afstromend verhard oppervlak zal in totaliteit toenemen met ca. 106m ² . Er wordt bij voorkeur voorzien in extra berging door een vijver aan te leggen met overloop naar de sloot aan de zuidzijde van het plangebied. Het opgevangen regenwater kan eventueel worden hergebruikt.
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.	De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik is een optie die wordt gestimuleerd.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's.	De aan de rand van het plangebied gelegen sloot wordt zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij al het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel (in de Everingseweg).
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid.	De polderpeilen worden niet aangepast. Daarom zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater overlast	Tegengaan van grondwateroverlast.	Niet aanwezig.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het hemelwater wordt afgekoppeld / niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.

Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden.	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijke karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening is gehouden met vrije onderhoudsstroken met een breedte van 5m langs de bestaande sloot.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	Niet van toepassing; plangebied ligt binnen bebouwde kom.

5.4 Flora en fauna

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

Het plangebied ligt op circa 1,5 km afstand van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

De binnendijken aan de zuidzijde van Oudelande en de weel aan de Vijfzoodijk zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur.

Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd.

Het onderhavige plangebied valt in meerdere hokken. Meegenomen zijn de 2 km-hokken, waar verschillende soorten vaatplanten, mossen, zoogdieren, paddenstoelen, broedvogels, amfibieën en vlinders zijn aangetroffen (peildatum 25-10-2010). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken grotendeels uit bouwland, enkele waterlopen en weidegebieden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er diersoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert is in het kader van dit plan geen nader onderzoek uitgevoerd.

Nieuwe ontwikkelingen

Voor de nieuwe ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan zijn flora- en fauna-onderzoeken uitgevoerd. Hieronder worden per nieuwe ontwikkeling de resultaten van de archeologische onderzoeken weergegeven.

Vanderbijlparkstraat 2-26

Onderzoek

Voor de locatie aan de Vanderbijlparkstraat 2-26 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (externe bijlage, Bureau Woets' Insecten, 10 juni 2012).

In april 2012 is het object voor het eerst bekeken. Het pand is ongeschikt voor vogelsoorten die in opstallen kunnen broeden zoals soorten uilen en de zwarte roodstaart. Nesten van soorten zwaluwen zijn niet aangetroffen. Voor kleine zoogdieren is de omgevende tuin nauwelijks geschikt. Hooguit kan een aardmuis, veldmuis, bosmuis, egel of mol er voorkomen. Zij mogen door activiteiten worden verdreven, een paar soorten zelfs per ongeluk doodgemaakt. Er zijn geen wettelijk beschermde soorten hogere planten aangetroffen.

Twee keer is vastgesteld dat er geen kolonie van vleermuizen huist in het pand (medio april en tweede helft van mei). De potentiële toegangen zijn op foto's vastgelegd.

Conclusie

Na de tweede vaststelling dat er geen vleermuiskolonie in het pand huist, is aangedrongen op snel dicht maken van de toegangen (binnen een week). Het is niet nodig om bepaalde maatregelen te nemen vanwege de algemene zorgplicht en het eerbiedigen van de regels van de Flora- en faunawet.

Wat betreft flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel.

Everingseweg 2

Onderzoek

Voor de locatie aan de Everingseweg 2 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (externe bijlage, Bureau Woets' Insecten, 21 april 2012).

Op het perceel staat een boerderijwoning met een diepe achtertuin. De tuin wordt voor een klein deel gebruikt voor de opslag van materiaal voor het bedrijf wat zich gespecialiseerd heeft in duurzame energiesystemen. De tuin achter het huis ziet er verzorgd uit. Op het naast gelegen perceel is in samenwerking met de Stichting Landschapsbeheer Zeeland onlangs een vijver aangelegd.

Het object heeft zijn plaats in het huidige dorp en deelt mee in de bijhorende onrust. Op de plaats van de vroegere schuur, dus dwars op het nog bestaande varkenskot, wordt aan opslag gedaan in containers. De huidige eigenaar wil die rommelige opslag onderbrengen in de gedachte nieuwe schuur.

Op 14 april 2012 is het object bezocht. De bevindingen zijn als volgt.

Er zijn geen wettelijk beschermde soorten hogere planten aangetroffen. Voor zoogdieren van de grond is het kleine terrein niet geschikt, zelfs niet voor een paar egels. Voor vleermuizen zijn er geen geschikte plaatsen voor een vast verblijf in de loop van het jaar. Op de locatie van de gedachte schuur zijn geen broedmogelijkheden voor vogels. Er is geen holte gehakt in de aanwezige treurwilg.

Conclusie

Het is overbodig om bepaalde maatregelen te nemen vanwege de zorgplicht of het eerbiedigen van de regels van de Flora- en faunawet.

Wat betreft flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel.

5.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven vastgelegd.

In en/of in de nabijheid van het plangebied is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Op grond van de categorie-indeling van de VNGbrochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Bedrijven	adres	categorie	richtafstand
Agrarisch Handelsbedrijf M. Dieleman	Doelstraat 1	2	30 m
Kapsalon	Doelstraat 1a		
Opslag	Doelstraat achter 2 en 4	2	30 m
Loonwerkbedrijf op 't Hof	Ovezandseweg 3a	3.1	50 m
Opslag	Ovezandseweg tussen 4 en 6	2	30 m
Pietro e calore	Everingseweg 2	2	30 m
Ninohoeve	Everingseweg 9	1	10 m
S.T.O.P. Support in Techniek Onderhoud en Projecten	Stationsstraat 11	2	30 m
Opslag	Stationstraat 17	2	30 m
Hondenkapsalon tobbedans	Wilhelminastraat 13	1	10 m
Kapsalon	Wilhelminastraat 23	1	10 m
koffieschenkerij	Wilhelminastraat/Everingseweg ongenummerd	1	10 m
Opslag	Wilhelminastraat achter 20 en 22	2	30 m
Opslag	Lindestraat / Hellenburgstraat	2	30 m
Agrarisch	Hellenburgstraat 30	2	30 m

De meeste voorkomende bedrijven en voorzieningen vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De milieucategorieën 1 en 2 behelzen activiteiten die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het loonwerkbedrijf aan de Ovezandseweg betreft een bedrijf in categorie 3.1 en is specifiek op de verbeelding aangegeven.

5.6 Geluidhinder

Verkeerslawaaai

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

In de bebouwde kom van Oudelande is een maximum snelheid van 30 km per uur ingevoerd. Op grond van de Wet geluidhinder zijn de wegen in de 30 km-gebieden niet gezoneerd en dient er in het algemeen geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de wegen in de directe nabijheid van de kern geldt doorgaans maximale wettelijke rijsnelheden van 60 km/uur. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen akoestisch onderzoek verplicht zou kunnen zijn.

Binnen dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien aan/nabij deze wegen. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

Spoorweglawaaai

Er bevinden zich geen gezoneerde spoorwegen in of in de nabijheid van het plangebied.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens of tijdelijke 1% grens wordt overschreden conform het besluit 'Niet in Betekende Mate' (NIBM). De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In

verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan 'Kern Oudelande 2013' een beheersplan is.

Conclusie

Wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel.

5.8 Externe veiligheid

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

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

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

Inrichtingen

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

op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

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

De overheid heeft noodplannen voor de aanpak van een kernongeval. Het gebied om de plaats van het ongeval wordt in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent evacuatie tot op 5 kilometer van de ramp; slikken van jodiumtabletten tot op 15 kilometer (worden uitgedeeld) en schuilen tot op 30 kilometer. Betrokkenen krijgen informatie en advies over de radioactieve stoffen waar het om gaat, hoe ze zich verspreiden, hoe erg de straling is en wat eraan te doen is. Voor de kerncentrale Borssele is de evacuatieafstand bij een kernongeval 5.000 m. Oudelande ligt op een afstand van circa 10km van de kerncentrale.

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Transportroutes

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

Ten zuidoosten van het plangebied loopt een relevante buisleiding. Het betreft de propyleenleiding van Dow Benelux (6,6", 100 bar). Deze leiding loopt langs de Zuidpolderdijk en de Everingse Binnendijk.

Uit de gegevens van de professionele risicokaart blijkt dat de PR 10^{-6} contour op 75 ligt en de PR 10^{-8} contour (voor scenario's met gaswolkbranden gelijk te stellen aan het invloedsgebied) op 100 m is gesitueerd. Dat betekent dat een zeer beperkt deel van het bestemmingsplan (2 percelen/woningen) binnen het invloedsgebied is gelegen.

Bureau DNV heeft op 12 december 2001 een onderzoeksrapport opgesteld naar de externe veiligheidssituatie van de genoemde buisleiding. Daarin is ook de situatie voor Oudelande beschreven. Hieruit blijkt dat er niet nauwelijks sprake is van groepsrisico.

Bij de verantwoording van het groepsrisico dient de gemeente in te gaan op de zelfredzaamheid van de burgers in het invloedsgebied. Aspecten die daarbij een positief effect hebben zijn onder meer de vroegtijdige alarmering van de bevolking, maar ook de mogelijkheid om eventueel het gebied te ontvluchten. De WAS-dekking (sirenepaal) heeft een 100% dekking voor Oudelande. Ook de infrastructuur is zo, dat op een goede manier het gebied ontvlucht kan worden, mocht een evacuatie

noodzakelijk zijn. De Veiligheidsregio Zeeland ziet daarom geen aanleiding om aanvullende fysieke of organisatorische maatregelen te adviseren.

5.9 Overige belemmeringen

5.9.1 Kabels en leidingen

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

5.9.2 Bufferzone

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

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. In het bestemmingsplan Borsels Buiten is nieuwvestiging van agrarische bedrijven nabij de rand van de kern niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voor o.a. het inplanten van boomgaarden binnen een zone van 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit vergunningstelsel houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing niet zondermeer nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het inplanten van boomgaarden op de gronden grenzend aan het plangebied reeds worden uitgesloten. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet in een bufferzone voorzien.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 *Planvorm*

Het bestemmingsplan 'Kern Oudelande 2013' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Daarnaast voorziet het voorliggende plan in een planologisch-juridische regeling voor de herstructurering van de seniorenwoningen aan de Vanderbijlparkstraat en de nieuwbouw van een loods/schuur bij een bedrijf aan de Everingsweg 2.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van "Kern Oudelande 2013" bestaat uit één kaartblad.

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 verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'.

6.2 *Toelichting op de bestemmingen*

1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. Bestemmingsregels

Agrarisch – 1 (artikel 3)

De agrarische activiteiten zijn conform de bestaande situatie bestemd. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen zijn op de kaart opgenomen. De goot- en/of bouwhoogten voor de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de woning zijn in de regels opgenomen.

Agrarisch met waarden (artikel 4)

De agrarische gronden ten oosten van Tolhoek zijn conform de bestaande situatie bestemd. Voor de aanwezige landschapswaarden is de aanduiding "landschapswaarden" toegevoegd. Bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf (artikel 5)

Op de verbeelding zijn de diverse bedrijven en nutsvoorzieningen in de bedrijfsbestemming opgenomen. Het betreft hier, uitgezonderd de nutsvoorziening, een algemene bedrijfsbestemming. Binnen de algemene bedrijfsbestemming zijn categorie 1 en 2 bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid vrij uitwisselbaar. Het loonwerkbedrijf aan de Ovezandseweg heeft een specifieke aanduiding, aangezien dit een categorie 3 bedrijf is.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken en binnen het op de kaart aangegeven percentage, daar waar een dergelijk percentage is opgenomen. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen. Tevens is een afwijkingsmogelijkheid bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om bedrijfslocaties om te zetten in woonlocaties en/of schuurbestemmingen.

Gemengd (artikel 6)

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en wonen. Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de plaats op het perceel, de oppervlakte en de goothoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. De plaats van de voorgevel, en in voorkomende gevallen van de zijgevel, van het hoofdgebouw wordt bepaald door het opnemen van een gevellijn op de kaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsmogelijkheden bij een omgevingsvergunning opgenomen.

Groen (artikel 7)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugd ontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken.

Maatschappelijk (artikel 8)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. De begraafplaats is van een aanduiding voorzien. Ter plaatse van het dorps huis is daarnaast nog een aanduiding 'feestzaal' opgenomen waarbij verwezen wordt naar de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij dit plan. Door deze aanduiding toe te voegen is het mogelijk om

horeca-activiteiten welke voorkomen in categorie 2a, waaronder: bar, biljartcentrum, zalenverhuur, plaats te laten vinden.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de begraafplaats is de bebouwing gelimiteerd middels een bebouwingspercentage. Ook zijn enige afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

Sport (artikel 9)

De sportvelden zijn bestemd voor 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen tevens gebouwen worden opgericht. De goot- en bouwhoogte hiervan is vastgelegd, evenals het bebouwingspercentage. De goot- en bouwhoogte tezamen met het bouwvlak is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten. Er zijn afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

Verkeer (artikel 10)

De straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en de garageboxen ter plaatse van de aanduiding garage 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 11)

Beeldbepalende waterelementen zijn bestemd tot "Water". Afwateringssloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming "Water" zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen (artikel 12)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en - categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand en lint. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

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

voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter.

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 afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwregels opgenomen. Afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten, voor een kortere afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Op verschillende locaties in het dorp vinden beroeps- en bedrijfsmatige en detailhandelsactiviteiten aan huis plaats. Het gaat, gelet op het ondergeschikte karakter, te ver om aan deze activiteiten een specifieke bedrijfs-, detailhandels of maatschappelijk bestemming toe te kennen. In plaats hiervan zijn genoemde activiteiten positief bestemd binnen de woonbestemming. Uit oogpunt van leefbaarheid van de kern zijn in zijn algemeenheid detailhandels, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toelaatbaar. Om dit juridisch- planologisch mogelijk te maken, is een afwijking bij omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders opgenomen, die dergelijke activiteiten aan huis onder voorwaarden mogelijk laat zijn. De reeds aanwezige activiteiten zijn bestemd middels de aanduidingen "beroep aan huis" en "horeca".

Ook is een afwijkmogelijkheid bij omgevingsvergunning opgenomen ten behoeve van het realiseren van levensloopbestendige woningen en voor het onderling wijzigen van de (specifieke) bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', en 'lint' opgenomen.

Overig-Schuur (artikel 13)

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

Waarde – Archeologie-1 (artikel 14)

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 2 en 3) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen worden bestemd als Waarde-Archeologie-1. Dit geldt voor het gebied van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 50 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Waarde – Archeologie-2 (artikel 15)

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 4) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen zijn bestemd als Waarde-Archeologie-2. Dit geldt voor het gehele plangebied met uitzondering van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of

uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 250 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Waarde – Archeologie-3 en 4 (artikel 16 en 17)

Vanwege het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid naar een andere waarde archeologie zijn ook de bestemmingen Waarde – Archeologie 3 en 4 opgenomen.

Waterstaat – Waterkering (artikel 18)

De beschermingszone A van de regionale waterkering aan de zuidzijde van het plangebied heeft de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering gekregen.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 19)

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 20)

In artikel 20 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 21)

In artikel 21 zijn een aantal algemene gebruiksregels opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 22)

In artikel 22 zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels (artikel 23)

In artikel 23 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 24)

Artikel 24 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afgeweken worden tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het

overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 25)

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels een zogenaamd "conserverend" bestemmingsplan. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten in relatie tot dit bestemmingsplan aanwezig die noodzaken tot het opstellen van een specifiek onderzoek naar economische aspecten.

De in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Ten behoeve van deze ontwikkelingen hoeven door de gemeente Borsele geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Conform artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de kosten verhaald op de initiatiefnemers via een (anterieure) overeenkomst. Daar waar geen sprake is van een bouwplan (6.2.1 Bro) zijn de kosten op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee voldoende verzekerd geacht.

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 vanaf 16 augustus 2012 tot en met 30 augustus 2012 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de website van de gemeente. Gedurende deze termijn konden schriftelijke inspraakreacties naar voren worden gebracht bij de gemeente. Naast de terinzagelegging is er op 22 augustus 2012 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn in de inspraakperiode twee inspraakreacties ontvangen.

De inspraakreacties en de beantwoording zijn terug te vinden in het inspraakrapport voorontwerp bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013", dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

8.2 *Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro*

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

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

De vooroverlegreacties en de beantwoording zijn terug te vinden in het vooroverlegrapport voorontwerp bestemmingsplan "Kern Oudelande 2013", dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.