



Bestemmingsplan 's-Heerenhoek gedeelte de Blikken II – 2^e fase'



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 4 december 2008

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft  Architecten
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen



gemeente	Borsele
titel	Bestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase"
projectnummer	BS4405
datum	4 december 2008
Voorontwerp	1 april 2008
Ontwerp	26 augustus 2008
Vastgesteld	4 december 2008



TOELICHTING

TOELICHTING

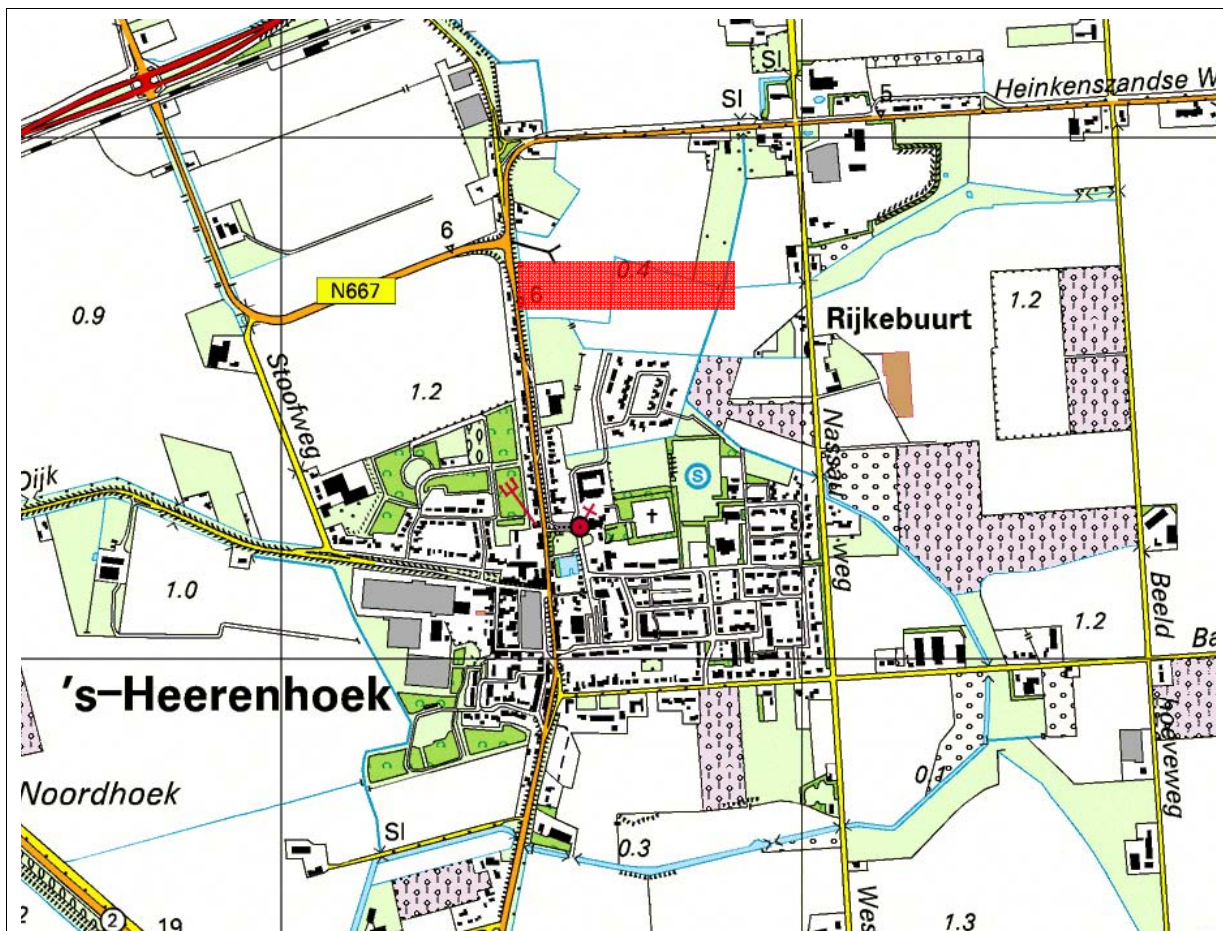
behorende bij het bestemmingsplan "s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet	3
2	BELEIDSKADERS	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.4	Toetsing beleidskaders	8
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
3.1	Analyse bestaande situatie	9
3.2	Verkavelingsplan	9
3.3	Verkeer	21
3.4	Beeldkwaliteit	21
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	22
4.1	Geluidhinder	22
4.2	Bodemverontreiniging	24
4.3	Flora en fauna	24
4.4	Archeologie	25
4.5	Water	25
4.6	Milieuhinder	29
4.7	Bufferzone	30
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Overige kabels en leidingen	33
4.10	Luchtkwaliteit	33
5	JURIDISCHE VORMGEVING	37
5.1	Planvorm	37
5.2	Toelichting op de bestemmingen	37
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	41
7.1	Maatschappelijke toetsing	41
7.2	Overleg	41

BIJLAGEN:

1. Inspraakreacties;
2. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 Bro 1985 (ex. artikel 3.1.1 Bro).



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 8 februari 2001 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II" vastgesteld. Dit plan voorziet in een planologische regeling teneinde de vervoluitbreiding van de woonwijk De Blikken I in het noorden van 's-Heerenhoek juridisch mogelijk te maken. De gronden in het noorden van het plangebied waren daarbij bestemd als "Uit te werken Woondoeleinden" en tevens zou hier een tweede ontsluiting van de wijk worden gerealiseerd. De Provincie Zeeland heeft op 15 mei 2001 aan het voornoemde bestemmingsplan goedkeuring verleend met uitzondering van het uit te werken plangedeelte, vanwege de plancapaciteit en de door de provincie noodzakelijk geachte afstemming met de planvorming rond de Heinkenszandseweg.

Het onthouden van goedkeuring aan het uit te werken plangedeelte heeft als consequentie dat ten aanzien van deze gronden het voorheen geldende bestemmingsplan weer van kracht is geworden, te weten bestemmingsplan "Landelijk gebied". Voorts is op 26 juni 2007 het bestemmingsplan "Borsels Buiten" vastgesteld door de gemeenteraad (d.d. 26 juni 2007) en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (d.d. 5 februari 2008).

Het feit dat de provincie goedkeuring heeft onthouden aan het uit te werken plangedeelte, impliceert ook dat een tweede ontsluiting van de woonwijk ter plaatse niet kon worden gerealiseerd. Aangezien de gemeente veel belang hecht aan een tweede ontsluiting, is destijds besloten als alternatief een tijdelijke ontsluiting te maken, parallel gelegen aan de Van 't Westeindestraat.

De destijds door de provincie gemaakte overwegingen ten aanzien van plancapaciteit zijn niet meer relevant vanwege het nu vervallen contoureringssysteem. De afstemming rond de Heinkenszandseweg is heden ten dage ook niet meer relevant omdat er is besloten de weg (voorlopig) zo te laten als hij nu is. Derhalve vormt de aanwezigheid van de Heinkenszandseweg en de overwegingen van de provincie ten aanzien van de plancapaciteit voor de planvorming geen belemmering meer.

Het plangebied van "De Blikken II" heeft een oppervlakte van circa 5 hectare. Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2. Het voorliggende bestemmingsplan "De Blikken II - 2^e fase" betreft de gronden waar, zoals hiervoor vermeld goedkeuring aan werd onthouden en biedt ruimte aan 55 woningen.

1.2 Opzet

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 stelt het stedenbouwkundig plan aan de orde. In hoofd-

stuk 4 wordt ingegaan op de kwaliteit van de leefomgeving. De juridische vorm van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Zuidwest-Zeeland, waaronder de Zak van Zuid-Beveland, is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuur gebied. Ondanks het feit dat 's-Heerenhoek in de volksmond tot de Zak van Zuid-Beveland wordt gerekend, ligt deze kern niet in het nationaal landschap.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

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

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;

- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
 - Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.
- Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. Beschermen;
2. Ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.
- Vormgeving: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
- Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- Wettelijk eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot het voorliggende plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Met de inwerkingtreding van het Omgevingsplan heeft de provincie het instrument contingentering woningbouw laten vallen. In het nieuwe beleid wordt de woningvraag eerst zoveel mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied opgevangen (door herstructurering, transformatie of inbreiding) en dan op uitleglocaties. Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben de gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren.

Momenteel wordt gewerkt aan de herstructurering van het voormalig terrein van AMAC in 's-Heerenhoek. Hier worden circa 60 woningen voorzien. Gelet op de vereiste verhouding inbreiding/uitbreiding in het Omgevingsplan past hiertegenover de beoogde uitbreiding, aansluitend aan De Blikken II, van maximaal 55 woningen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Borsele

In de Woonvisie Borsele, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2005, is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. In deze visie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen. Onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een duurzame inrichting van de regio, wordt ruimte gegeven aan de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- De gemeente stimuleert doorstroming in de woningmarkt door in het segment seniorenwoningen, vrijstaand en twee-onder-één-kap te bouwen, zodat woningen aan de onderkant van de markt vrijkomen;
- Belangrijke peilers onder het woningbouwbeleid zijn: woningbouw in elke kern, een gedifferentieerd woningaanbod, ook in nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen. Daarnaast aandacht voor voldoende huisvesting voor ouderen, jongeren en starters;
- De gemeente geeft vorm aan de woonwensen en woonbehoeften van specifieke groepen starters met specifiek doelgroepenwoonbeleid. De gemeente zal, waar mogelijk in samenwerking met R&B wonen, experimenten opstarten voor zowel starterswoningen als jongerenhuisvesting;
- De gemeente stimuleert het bouwen van levensloopbestendige, flexibele en aanpasbare woningen. Zij heeft in dit kader beleid voor Integrale WoningKwaliteit (IWK) geformuleerd, welke in de inforaad van 13 oktober 2005 is besproken;
- De gemeente streeft naar een goede huisvesting van gehandicapten en overige bijzondere groepen teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen. Daarnaast dienen tijdelijk en daar waar mogelijk de "oude" bejaardenwoningen aangeboden te worden aan jongeren.

2.4 Toetsing beleidskaders

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van voorliggend woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Woningbouw op de locatie vormt een logisch stedenbouwkundig vervolg op de woonwijk "De Blikken II". Het karakter en de opzet van het plan sluit aan bij het dorpse karakter en de ruimtelijke structuur van 's-Heerenhoek. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 3. De taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren wordt met dit plan niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de afronding van de woonwijk "De Blikken" met "De Blikken II – 2^e fase" past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor de uitwerking van de woonwijk "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II, 2^e fase" beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de deelgebieden waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft.

3.1 Analyse bestaande situatie

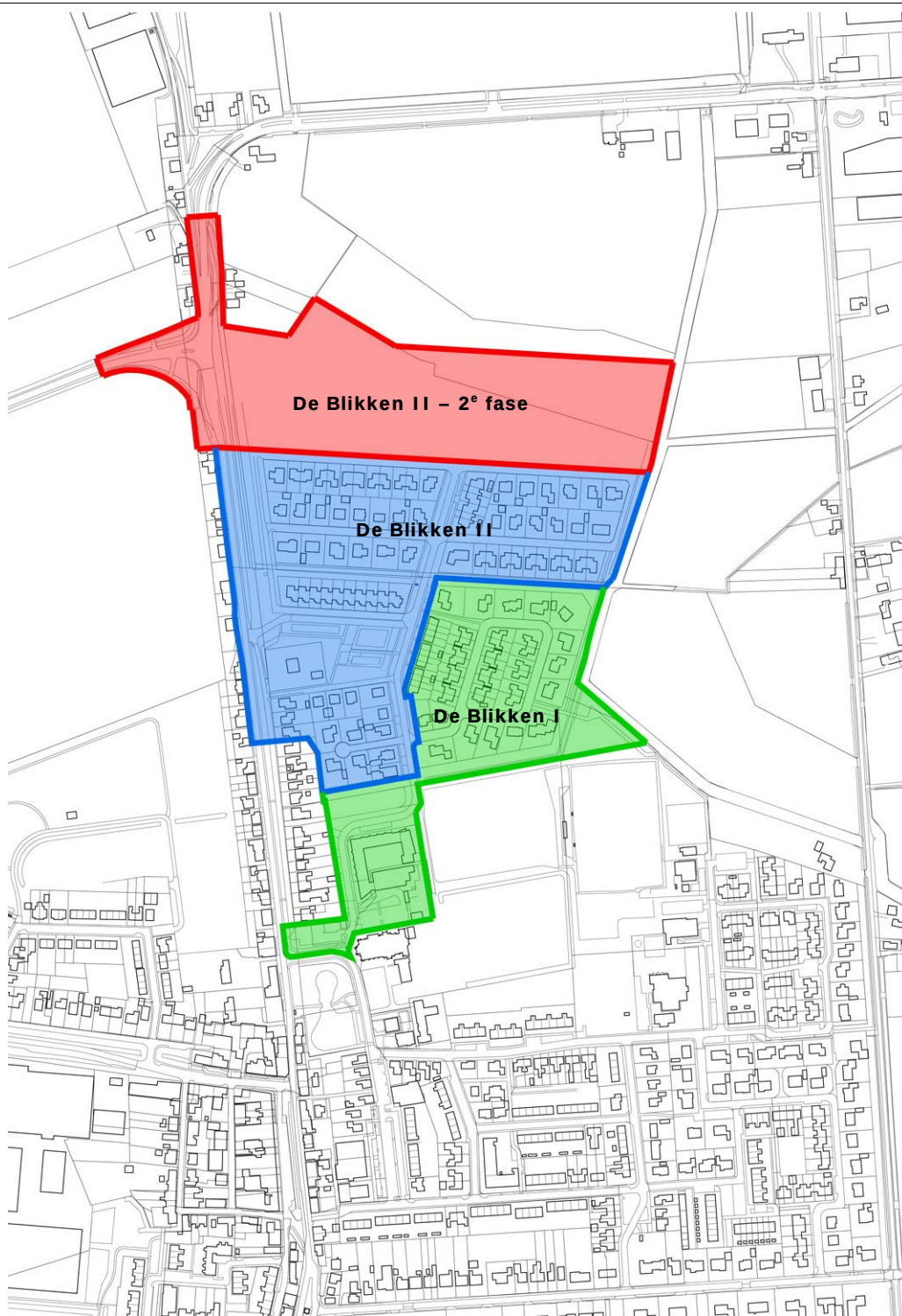
In het gebied ingeklemd tussen de Molendijk, Heinkenszandseweg, Nassauweg en Werrilaan wordt de woonwijk "De Blikken" gerealiseerd. "De Blikken I" en "De Blikken II" zijn inmiddels gerealiseerd. "De Blikken II - 2e fase" is ten noorden van "De Blikken II" gesitueerd en vormt de overgang tussen het dorp en het landelijk gebied (zie figuur 3). "De Blikken II - 2e fase" biedt ruimte voor het realiseren van maximaal 55 woningen. Het plangebied is momenteel in gebruik als akkerbouwgrond.

Uitgangspunt bij de planontwikkeling is een goede aansluiting op de omgeving. De stedenbouwkundige structuur van "De Blikken II - 2e fase" en de vormgeving van de bebouwing zal derhalve een voortzetting zijn van die van de "De Blikken II". In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Verkavelingsplan

De stedenbouwkundige planvorming voor "De Blikken II - 2e fase" is destijds tegelijkertijd met "De Blikken II" opgepakt. Met de ontwikkeling van "De Blikken II - 2e fase" kan de met "De Blikken II" ingezette stedenbouwkundige structuur worden afgerond. Het verkavelingsplan voor "De Blikken II - 2e fase" (zie figuur 4) is gebaseerd op een aantal ontwerputgangspunten, waaronder:

- gestreefd wordt naar nieuwe woningbouw ten noorden van de kern die een eenheid en samenhang vormt met de bebouwing binnen het polderkwadrant Molendijk, Heinkenszandseweg, Nassauweg en Werrilaan;
- de buurtontsluitingsweg Blikhoek zal in noordelijke richting worden doorgetrokken;
- de bebouwing aan de oostzijde van de Blikhoek zal op de Blikhoek georiënteerd worden;
- gestreefd wordt naar een eenvoudig stratenplan met oost-west gerichte woonstraten die vrijwel haaks op de Molendijk staan en vrijwel haaks aantakken op de buurtontsluitingsweg;
- aan de noordzijde van het plangebied zal worden voorzien in een extra ontsluiting van de woonbuurt op de Molendijk;
- rekening dient te worden gehouden met de geluidscontour van de Molendijk en van de Heinkenszandseweg.



Figuur 3: Fasering woonwijk "De Blikken"

De stedenbouwkundige structuur van "De Blikken II" en "De Blikken II - 2e fase" is gebaseerd op een aantal ruimtelijke dragers die de uitbreiding verankert met haar omgeving en voordraagt voor interne ordening en samenhang. De dragers vormen een raamwerk, waarvan de tussenliggende velden met woningbouw kunnen worden ingevuld.



Figuur 4: Mogelijk verkavelingsplan

Groenstructuur

De ruimtelijke dragers zijn nauw verweven met de groenstructuur van het plan. Deze groenstructuur verankert de uitbreiding met haar omgeving en draagt zorg voor een leefbare woonomgeving met een eigen herkenbaar karakter. Door de ruime hoeveelheid openbaar groen krijgt de buurt een landelijke sfeer.

De groenstructuur voor "De Blikken II" en "De Blikken II - 2e fase" sluit aan bij het groenstructuurplan voor 's-Heerenhoek dat in 1998 is opgesteld. Hierin is de Molendijk aangeduid als basislijn in de groenstructuur van 's-Heerenhoek. Deze positie wordt door de uitbreiding onderstreept. Daarnaast is er in het groenstructuurplan een zonering aangegeven met betrekking tot het groenbeheer. Er is onderscheid gemaakt tussen centrumgebieden (representatief en duurzaam), natuur- en landschapszones (extensief en natuurvriendelijk) en woon- werkgebieden (eenvoudig en verzorgd). In "De Blikken II - 2e fase" kunnen de volgende gebieden onderscheiden worden:

- natuur- en landschapszone: de Hoofdkreek en de Molendijk;
- woon- werkgebieden: de Blikhoek, de woonstraat en de Groene Noordrand.

Het karakter wordt bepaald door de natte bodemgesteldheid van de buurt, waarnaar de naam "De Blikken" een verwijzing is. In de groenstructuur is water een belangrijk onderdeel. Enkele dragers vervullen een taak in de berging van schoon regenwater. Daarnaast verwijzen de toe te passen boomsoorten naar het natte karakter van de buurt. De hoofdsoorten zullen zijn: Els, Wilg en Populier.

De Molendijk en de (verlengde) Blikhoek zijn de (groene) dragers die de uitbreiding verbinden met het bestaande dorp. Om de doorgaande lijn te benadrukken is de Blikhoek net als de Molendijk voorzien van een doorgaande laanbeplanting. De Molendijk is de basislijn in de stedenbouwkundige structuur van 's-Heerenhoek en het dijktafsluitingsgebied is in 1999 voorzien van een enkele rij bomen van de 1e orde (Zomereiken). De tweede ruimtelijke drager van het plan wordt gevormd door de Blikhoek. De Blikhoek is aan weerszijden voorzien van een laanbeplanting van bomen van de 2e orde (*Alnus x Spaethii*). De landschappelijke zone onder aan de Molendijk en de Hoofdkreek zijn de (blauwe) dragers die het plan verbinden met het landschap. Deze dragers krijgen een open landschappelijke inrichting met een beplanting van knotwilgen. De monumentale boomstructuur op de Molendijk contrasteert met de landschappelijke zone onderaan de dijk, zodat deze optimaal tot zijn recht komt.

De woonstraten worden niet voorzien van openbaar groen maar van groen dat door de gemeente bij aanleg van de buurt planmatig wordt aangebracht op particuliere grond. De particuliere eigenaar is daarna verantwoordelijk voor het onderhoud. Een raamwerk van hagen en bomen van de 3e orde, aangeplant door de gemeente in de ruime voortuinen, zorgt voor een herkenbaar groen karakter van de uitbreiding. Als boomsoort wordt de *Alnus glutinosa* 'Imperialis' voorgesteld en voor de haag de Liguster (*Ligustrum ovalifolium*). Dit particuliere groen is beeldbepalend, zodat de bebouwing en de overige inrichting van de tuinen van beperkte invloed op de openbare ruimte zijn. Daar waar de voortuinen worden begrensd door stenen erfafscheidingen blijven haag en boom achterwege.

De uitbreiding is aan de noordrand begrensd door de Groene Noordrand. Een gesloten rij bomen van de 1e orde aan een strak vormgeven waterlijn vormt een duidelijke overgang van de woonbuurt naar het agrarische landschap en is tevens de entree van de woonbuurt.

Verlichting van de openbare ruimte en sociale veiligheid

De verlichting heeft een overzichtelijke, goed verlichte openbare ruimte tot doel. Daarnaast is een verzorgde uitstraling van de armaturen essentieel. Langs de hoofdontsluitingswegen (de Blikhoek en ontsluitingsweg op de Molendijk) en woonstraten wordt een functioneel armatuur toegepast. Voor dit armatuur wordt een zwart gelakte uitvoering gekozen.

Voldoende verlichting en een overzichtelijke situatie zijn kernbegrippen bij het nastreven van een sociaal veilige openbare ruimte. Bij de vormgeving van de openbare ruimte wordt daarom gelet op voldoende overzicht op straten en paden.

Overgang openbaar – privé

Met name in een 'tuindorppachtige' opzet, zoals gehanteerd bij "De Blikken II", vormt de voortuin met de overgang van privéruimte naar openbare ruimte een wezenlijk onderdeel van het straatbeeld. Uit het oogpunt van beeldkwaliteit worden derhalve eisen gesteld aan de vormgeving van de erfafscheidingen.

Voor de perceelsgrenzen langs de Blikhoek en de Molendijk worden in de architectuur geïntegreerde tuinmuren voorgestaan. Deze tuinmuren kennen een hoogte van maximaal 70 cm (voortuin) dan wel maximaal 180 cm (zij-/achtertuin). De eerder genoemde maximale hoogtematen zijn hiervoor overeenkomstig van toepassing. De tuinmuren die

de zij-/ achtertuinen begrenzen, strekken vanaf de achterste perceelsgrens tot voorbij de achtergevelrooilijn van de woning. De gemeente zal in het geval van particuliere bouwplanontwikkeling de tuinmuren ontwerpen en plaatsen.

Aan de woonstraten (met uitzondering van de percelen die grenzen aan de oostzijde van de Blikhoek), de Groene Noordrand en de Hoofdkreek dienen de erfafscheidingen, die grenzen aan de openbare ruimte, te bestaan uit hagen. Deze hagen zullen door de gemeente worden aangeplant. In de koopovereenkomst voor de grondoverdracht zal een instandhoudingsplicht voor deze hagen worden opgenomen. Ook de hagen kennen een hoogte van circa 70 cm (voortuinen) dan wel 150-180 cm (zij-/achtertuinen). Direct ten oosten van de Blikhoek worden de woonstraten, ter hoogte van de eerste kavels, begeleid door zij-/achtertuinen. De hier op de perceelsgrens gesitueerde erfafscheidingen mogen zowel bestaan uit een in de architectuur geïntegreerde tuinmuur als uit een haag. Ook is een combinatie van beide mogelijk.

De Molendijk

De westrand van het plangebied wordt gevormd door de Molendijk. Deze circa 4 meter hoge dijk vormt een duidelijk herkenbaar element in zowel het landschap als in de kern 's-Heerenhoek en heeft in ruimtelijk functioneel opzicht een bovenlokale betekenis. Een groot deel van het verkeer van en naar 's-Heerenhoek wordt via de Molendijk afgewikkeld. Qua ruimtelijke inrichting kent deze belangrijke structuurdrager halverwege het plangebied een omslagpunt. In het zuidelijk deel – tot aan het woonhuis van de voormalige boerderij - wordt de dijk aan de voet begeleid door kleinschalige lintbebouwing (bestaand en nieuw). Een parallelweg ontsluit deze woningen. In het noordelijk deel is de nieuwbouw op enige afstand van de Molendijk gepland. Hier komt binnen de geluidscontour van de dijk, die op 38 meter uit het hart van de weg ligt, geen bebouwing. Het noordelijk deel van de structuurdrager krijgt daardoor een wezenlijk andere verschijningsvorm dan het zuidelijk deel. De Molendijk ligt hier 'los' van de woningbouwuitbreiding en de woningen worden dan ook niet op de dijk georiënteerd. De bebouwingsvrije zone langs de Molendijk wordt groen ingericht en krijgt betekenis als waterberging.

Bebouwing

De woningen grenzend aan de Molendijk worden niet op de dijk georiënteerd, maar op de woonstraten. De voorgevels van de woningen staan daarbij in dezelfde rooilijn als de woonbebouwing verderop in de woonstraat. De nokrichting van deze woningen staat haaks op de woonstraat. De zijgevels aan de dijkzijde dienen te zijn voorzien van raamopeningen. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst dat blinde gevels aan de ruimtelijke structuurdrager zijn gelegen. De woningen, die een architectonisch ensemble vormen, bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Op de perceelsgrenzen grenzend aan de groenzone van de Molendijk komen, ter hoogte van de achtertuinen, (in de architectuur geïntegreerde) tuinmuren.

Openbare ruimte

Tussen de woningen en de Molendijk ligt een open landschappelijke zone. Korte rijen knotwilgen van verschillende lengten staan in een extensief onderhouden graszone langs een rechtlijnige waterloop. Deze waterloop heeft aan de zijde van de woningen een flauwe rietoever. Aan de zijde van de Molendijk heeft de waterloop een strakke functionele grasoever die overgaat in een ruige graszone en vervolgens in het talud van de Molendijk. Door het gebruik van struikbeplanting te vermijden komt het dijkta-
lud van de Molendijk optimaal tot zijn recht. Tevens ontstaat een overzichtelijke en sociaal veilige openbare ruimte. Een rij knotwilgen in gras naast de stenen erfafscheidingen bij de achtertuinten voorkomt dat men vanaf de Molendijk de achtertuinten inkijkt. In het talud van de Molendijk komt een dubbele rij eiken.

Door de graszone een breedte van 7 meter te geven en de knotwilgenrijen regelmatig te onderbreken (maximaal 5 bomen, 5 meter uit elkaar), is het waterschap in staat de waterloop naar behoren te onderhouden. Wandelpaden in de ruige graszone tussen de waterloop en de Molendijk zijn aangegeven door een kort gemaaid graspad. Tussen de woonstraten lopen, evenwijdig aan de landschappelijke zone, langzaamverkeersverbindingen. Deze zijn voorzien van een gebakken rode klinkerverharding in halfsteensverband en gescheiden van het gras door betonnen opsluitbanden (donkergrijs). De langzaamverkeersverbinding krijgt een functionele verlichting.

De Blikhoek

De tweede ruimtelijke drager van het plan wordt gevormd door de (verlengde) Blikhoek. Voor de ontsluiting van "De Blikken II - 2e fase" wordt de weg, als koppeling met het dorp, verder doorgetrokken. De (verlengde) Blikhoek wordt daarbij vormgegeven als laan (breed straatprofiel, groene inrichting). In het zuidelijk deel zal de weg aan weerszijden door woonbebouwing worden begeleid. In het noordelijk deel wordt enkel de bebouwing aan de oostzijde op de Blikhoek georiënteerd. De overige woningen zijn op de woonstraten (en niet op de Blikhoek) georiënteerd. De (verlengde) Blikhoek onderscheidt zich niet enkel qua vormgeving en functie van de woonstraten, maar ook qua wegverloop. Het (woon)stratenplan wordt centraal, onder een bijna haakse hoek, door deze buurtverzamelweg doorkruist.

Bebouwing

Aan de westzijde wordt de Blikhoek begrensd door zij- en achtertuinten van woningen. Ter hoogte van de achtertuinten staat op de perceelsgrens een (in de architectuur geïntegreerde) stenen erfafscheiding. De woningen dienen een architectonisch ensemble te vormen. De Blikhoek mag niet door blinde gevels worden begeleid. Een extra ontsluiting van de kavel aan deze zijde is toegestaan voorzover het niet gaat om een toegang voor autoverkeer. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap, waarvan de nokrichting dwars op de woonstraat staat.

Aan de oostzijde wordt de Blikhoek begeleid door voorgevels. De nieuwbouw dient daarbij in dezelfde rooilijn te worden gebouwd als de reeds bestaande bebouwing van "De Blikken II". De eindwoningen zijn daarbij zo vormgegeven dat zij zowel op de Blikhoek als op de aangrenzende woonstraat zijn georiënteerd. Op de perceelsgrenzen gelegen aan de woonstraten worden hagen aangeplant of gebouwde erfafscheidingen die

in de architectuur zijn geïntegreerd, aangebracht. Een combinatie tussen beide typen erfafscheidingen is ook mogelijk. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap.

Openbare ruimte

Westzijde

Langs de hoge (180 cm) stenen erfafscheidingen van de zijtuinen loopt een voetpad van grijze betontegels. Het voetpad is van de rijbaan gescheiden door een brede grasstrook met een laanbeplanting van bomen van de 2e orde (*Alnus x Spaethii*). Hierdoor is de aaneengesloten verhardingsbreedte minimaal gehouden. De laanbomen krijgen een regelmatige plantafstand die alleen is onderbroken door de uitritten van de woonstraten. De asfaltverharding van de Blikhoek is doorgezet. Het asfalt is van het gras gescheiden door een grijze betonnen opsluitband. Er worden geen aparte fietsstroken aangegeven. De functionele verlichtingsmast die ook bij "De Blikken I" en "De Blikken II" is toegepast wordt doorgezet langs de gehele Blikhoek.

Oostzijde

Het voetpad ligt langs de erfafscheidingen van voortuinen bij de aaneengesloten woningen langs de Blikhoek. Net zoals aan de andere zijde van de Blikhoek is ook hier het voetpad van de rijbaan gescheiden door een grasstrook met een laanbeplanting van bomen van de 2e orde (*Alnus x Spaethii*). Het asfalt is van het gras gescheiden door een grijze betonnen opsluitband. Langs de asfaltrijbaan ligt een rabatstrook met antracietkleurige betonklinkers zoals die ook bij "De Blikken I" en "De Blikken II" zijn toegepast. Deze rabatstrook voorziet in de parkeerbehoefte van de aaneengesloten woningen.

De Hoofdkreek

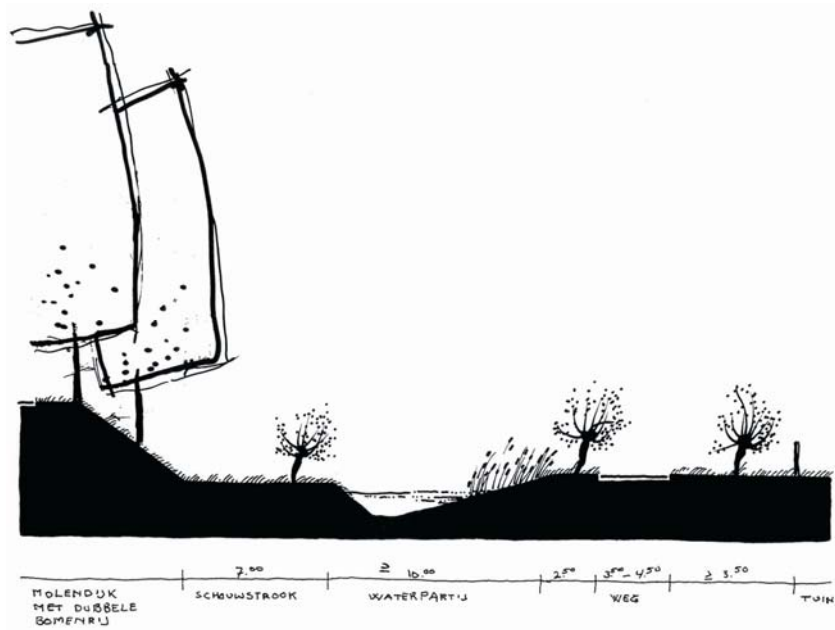
Aan de oostzijde van het plangebied ligt de zogenaamde hoofdkreek. Deze brede waterloop maakt onderdeel uit van de Waterschaps Ecologische infrastructuur (WEI). In dit kader wordt een inrichting met natuurvriendelijke oevers voorgestaan. De oostrand van het plangebied zal dan ook de groene uitstraling van een kreek kennen. De waterloop is met name van betekenis voor de ontwatering van de aanliggende landbouwgronden, maar zal in tijden van nood ook dienst doen als overloop voor het overtollige water.

Bebouwing

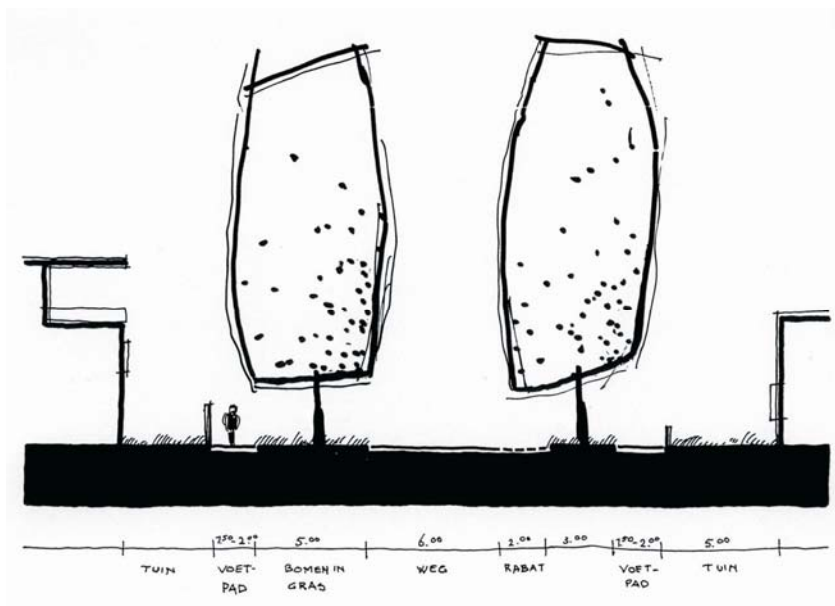
De bebouwing langs de Hoofdkreek is op de woonstraten georiënteerd. Qua woningtypologie, toegestane bebouwingshoogte en de ligging van de voorgevelrooilijn wordt aangesloten bij de overige, aan de woonstraten gesitueerde woningen. Dit wil zeggen: de bouw van (half)vrijstaande woningen met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap. Voor vrijstaande woningen geldt een verplichte nokrichting haaks op de woonstraat.

Openbare ruimte

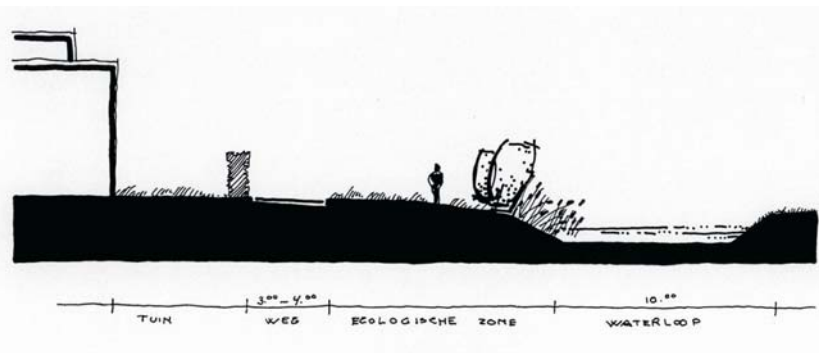
De Hoofdkreek is een bestaande hoofdwaterloop met aan de zijde van "De Blikken" een brede ecologische zone. Deze zone bestaat uit een extensief beheerde zone met ruig gras en een rietkraag op de flauwe oever met incidenteel een struik of boom. De groene erfafscheidingen van hoge (circa 180 cm) hagen rond de zijtuinen sluiten aan bij het groene karakter van de ecologische zone.



Figuur 5: Profiel Molendijk



Figuur 5: Profiel Blikhoek



Figuur 5: Profiel Hoofdkreek

Wandelpaden in de ecologische zone zijn aangegeven door een kort gemaaid graspad dat aansluit via een dam of brug op de schouwstrook langs "De Blikken II". Tussen de woonstraten lopen, evenwijdig aan de Hoofdkreek, langzaamverkeersverbindingen. Deze zijn voorzien van een gebakken rode klinkerverharding in halfsteensverband en gescheiden van het gras door donkergrijze betonnen opsluitbanden. De langzaamverkeersverbinding krijgt een functionele verlichting.

Woonstraat

Aan de woonstraat (m.u.v. de woningen grenzend aan de Blikhoek en de Molendijk) mag welstandsvrij worden gebouwd. Daarmee wordt ingespeeld op de vraag vanuit de markt om naar eigen inzicht te kunnen bouwen. Qua woningtypologie en toegestane bebouwingshoogte wordt aangesloten bij de overige, aan de woonstraten gesitueerde woningen. Dit wil zeggen: de bouw van (half)vrijstaande woningen met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap.

Openbare ruimte

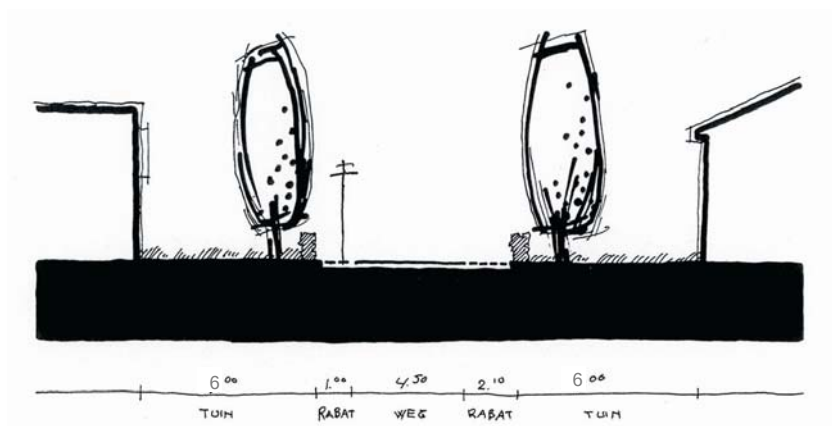
In de 6 meter diepe voortuin zorgt een door de gemeente aangeplante boom en lage (circa 70 cm) haag voor een groen raamwerk. Dit raamwerk zorgt voor een continuïteit in het straatbeeld, met name in het welstandsvrije gedeelte is dit van extra belang.

De bomen in de voortuinen moeten op een vaste afstand van de perceelsgrens staan (2 meter) maar de onderlinge afstand kan, afhankelijk van de inrichting van de voortuin, variëren. Dit geeft de woonstraten een informeler karakter dan de Blikhoek. Voor de hagen, die op de perceelsgrens aan de voorzijde komen, wordt Liguster (*Ligustrum ovalifolium*) voorgesteld. Deze makkelijk te onderhouden haag (groeit langzamer dan de *L. vulgare*) is wintergroen en doet denken aan de hagen zoals die in tuindorpen te zien zijn. De haag is alleen ter hoogte van de opritten onderbroken. De Els (*Alnus glutinosa* 'Imperialis') is een kleine boom (5-10 meter) met een mooi klein ingesneden blad en is een geschikte keus voor in de voortuinen. De boom past bij het natte karakter van De Blikken.

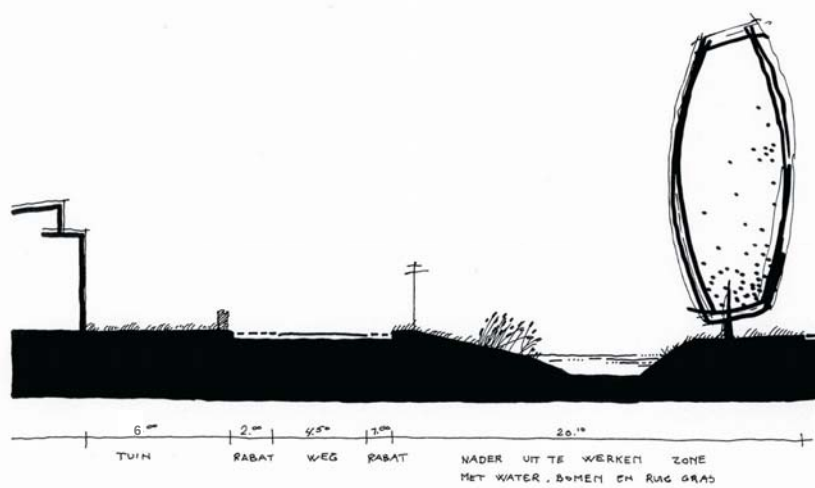
De straat van rode baksteen klinkers in keperverband is aan beide zijden voorzien van een rabatstrook van hetzelfde materiaal in halfsteensverband. De rabatstrook is van de voortuin gescheiden door een donkergrijze betonnen opsluitband. In de rabatstrook is aan één zijde straatverlichting opgenomen. Hiervoor worden functionele verlichtingmasten gekozen in een zwart gelakte uitvoering.

De Groene Noordrand

In "De Blikken II - 2e fase" wordt voorzien in een extra ontsluiting van de woonbuurt op de Molendijk. Het aansluitingspunt is ter hoogte van de Middelburgsestraat gepland. Er is een aanzienlijk hoogteverschil (circa 4m) tussen de bovenkant van de dijk en het maaiveld van de polder. Als gevolg hiervan worden de woningen niet direct aan de ontsluitingsweg gebouwd, maar aan een parallelweg gesitueerd. De zone tussen de ontsluitingsweg en de parallelweg krijgt een groene inrichting (de Groene Noordrand van de woonbuurt). Een waterpartij zal ten behoeve van de waterberging, onderdeel uitmaken van deze zone. Ook aan de noordzijde van de ontsluitingsweg bestaat er de mogelijkheid om het gebied als waterberging in te richten.



Figuur 5: Profiel woonstraat



Figuur 5: Profiel Groene Noordrand

Bebouwing

Aan de parallelweg wordt de bouw van half vrijstaande, twee-aaneen, drie-aaneen dan wel vrijstaande woningen voorgestaan. De woningen dienen een architectonisch ensemble te vormen, strak in de rooilijn gebouwd en hebben een bouwhoogte van 1,5 bouwlaag met kap. De voorste perceelsgrens is gemarkeerd door een haag. Voor de vrijstaande woningen geldt een verplichte nokrichting haaks op de weg.

Openbare ruimte

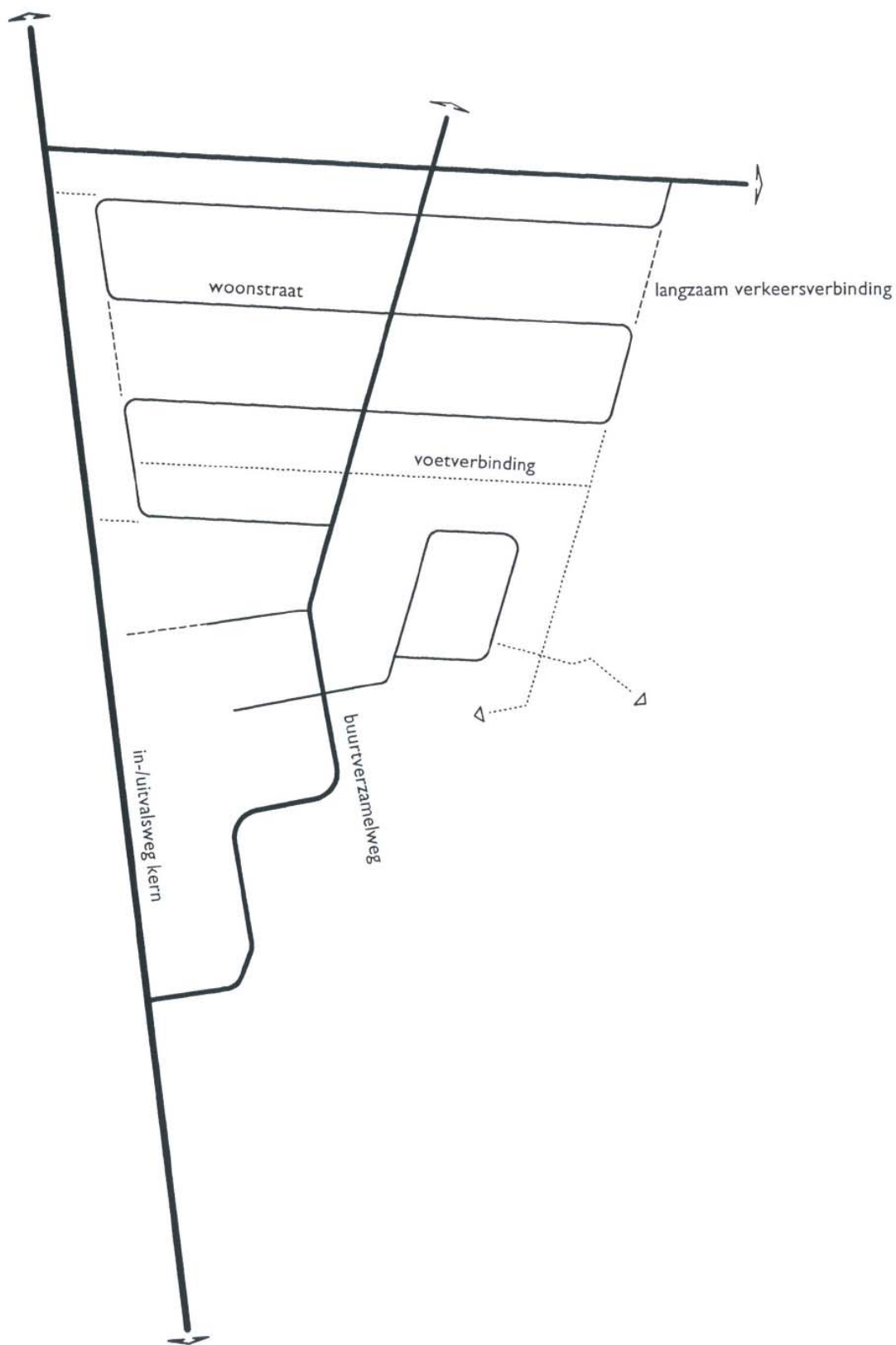
Het profiel van de woonstraat aan de Groene Noordrand is gelijk aan die van de overige woonstraten. In de 6 meter diepe voortuin zorgt een door de gemeente aangeplante lage haag (circa 70 cm) op de perceelgrens voor een groen raamwerk.

De straat van rode baksteen klinkers in keperverband is aan beide zijden voorzien van een rabatstrook van hetzelfde materiaal in halfsteensverband. In de rabatstrook is aan één zijde straatverlichting opgenomen. Hier worden functionele verlichtingsarmaturen in een zwartgelakte uitvoering voorgestaan.

Tussen de woonstraat en de ontsluitingsweg van de Molendijk komt een brede groenstrook die tevens dienst doet als waterberging. Deze groenstrook maakt onderdeel uit van het profiel van de woonstraat en krijgt een verzorgder onderhoudsniveau dan de landschappelijke zones aan de flanken van de uitbreiding.

De strak vormgegeven waterloop ligt in een grasstrook en is aan de zijde van de woonstraten deels voorzien van een fraaie rietkraag. Aan de landschapszijde is deze afgewerkt met een strak grastalud. De Groene Noordrand is begrensd door een fiere rij Populieren langs de toegangsweg.

De hoofdontsluitingsweg vanaf de Molendijk wordt over de gehele lengte voorzien van een asfaltverharding met daarlangs een functionele verlichting. Dit sluit aan op de Blikhoek.



Figuur 6: Verkeersstructuur

3.3 Verkeer

Onder verkeer wordt zowel gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer als openbaar vervoer verstaan. In de volgende tekst komen deze verkeerstypen aan de orde. In figuur 6 is de verkeersstructuur weergegeven.

Gemotoriseerd verkeer

De Molendijk vormt een belangrijke in-/uitvalsweg voor 's-Heerenhoek. Ook de woonwijk "De Blikken" wordt op deze dijk ontsloten. Er zal daartoe ter hoogte van de Middelburgsestraat een nieuwe aansluiting op de Molendijk worden gecreëerd. De (verlengde) Blikhoek zorgt voor de interne ontsluiting van "De Blikken". Alle woonstraten haken op deze buurtverzamelweg aan.

De woonstraten worden onderling gekoppeld door smalle wegen en langzaam verkeersverbindingen in de groene flanken. De maximale rijnsnelheid op de Blikhoek, op de ontsluitingsweg, alsmede in de woonsituatie zal 30 km/uur bedragen.

Langzaam verkeer

Alle straten in "De Blikken" zijn, door hun functie en vormgeving, geschikt voor de afwikkeling van langzaam verkeer. Langs de Blikhoek zijn voetpaden gelegen. De woonstraten zijn ingericht als verblijfsgebied (30 km/uur-zone). Hierbij wordt uitgegaan van een menging van verkeerstypen. Daarnaast zijn voor langzaamverkeer (informele) doorsteken en routes aanwezig waardoor een fijnmazig netwerk ontstaat. Het gaat om toegangen tot de Molendijk via trappetjes. Verder fungeren de (schouw)stroken langs de diverse waterpartijen als 'verborgen' wandelroutes door en langs de buurt.

Openbaar vervoer

Door "De Blikken" zal geen busroute gaan lopen. Op korte afstand van de buurt is, aan de Molendijk / Deken Holtkampstraat, een bushalte gesitueerd.

3.4 Beeldkwaliteit

De gemeente streeft een woonomgeving met een hoge ruimtelijke kwaliteit na. Om die reden is, gelijktijdig met dit bestemmingsplan, het document "Richtlijnen beeldkwaliteit "De Blikken II – 2^e fase"" opgesteld. Het document "Richtlijnen beeldkwaliteit "De Blikken II – 2^e fase"", dat door de gemeenteraad als beleid wordt vastgesteld, geeft nadere uitwerking aan de invulling van het plangebied (met uitzondering van het welstandsvrije deel). In het plan zijn aanwijzingen met betrekking tot de architectonische verschijningsvorm van bebouwing (met uitzondering van het welstandsvrije deel) opgenomen. Het bestemmingsplan én document "Richtlijnen beeldkwaliteit "De Blikken II – 2^e fase"" vormen tezamen het ontwikkelingskader voor de realisatie van "De Blikken II - 2e fase".

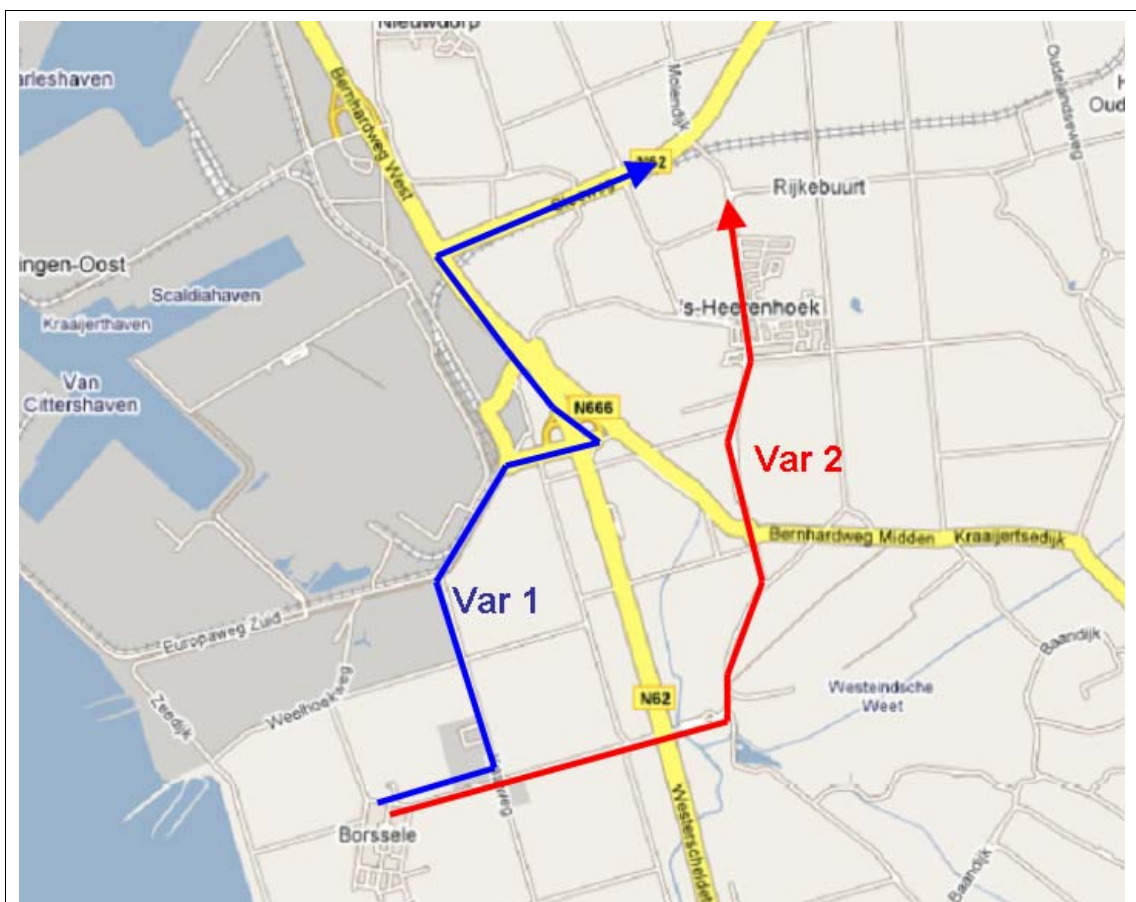
4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen, waarvan vaststaat dat de 48 dB contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen de projectlocatie 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.

De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de Molendijk. Deze dijk is een belangrijke ontsluitingsweg van 's-Heerenhoek. Door DHV is in februari 2008 akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot "De Blikken II - 2e fase". Dit onderzoek is uitgegaan van twee varianten (zie figuur 7):



Figuur 7: Varianten

- Variant 1: Kaaiweg bij Borsele sluit aan op de Europaweg-Oost, zonder gemotoriseerd verkeer over de Wilhelminahofweg tussen beide kruisingen met de Weelhoekweg.
- Variant 2: Kaaiweg bij Borsele sluit niet aan op de Europaweg-Oost, met gemotoriseerd verkeer over de Wilhelminahofweg tussen beide kruisingen met de Weelhoekweg.

Deze beide varianten zijn toegepast op de Heinkenszandseweg, de Middelburgsestraat en de Molendijk. Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Heinkenszandseweg

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wordt uitgaande van maximaal 3 bouwlagen voor de Heinkenszandseweg niet overschreden ter hoogte van het bouwplan. De Wet geluidhinder stelt geen aanvullende eisen. Dit is van toepassing voor beide varianten.

Middelburgsestraat

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wordt uitgaande van maximaal 3 bouwlagen voor de Middelburgsestraat niet overschreden ter hoogte van het bouwplan. De Wet geluidhinder stelt geen aanvullende eisen. Dit is van toepassing voor beide varianten.

Molendijk

Voor variant 1:

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wordt uitgaande van maximaal 3 bouwlagen voor de Molendijk niet overschreden ter hoogte van het bouwplan. De Wet geluidhinder stelt geen aanvullende eisen.

Voor variant 2:

De 48 dB contour ligt op een afstand van circa 38 meter buiten de wegas. De geluidcontour ligt op de grens van de bouwlocatie. Bij invulling van het bouwplan dient hiermee rekening te worden gehouden. Wanneer er binnen 2 meter van de plangrens woningen worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 3 bouwlagen dan is het mogelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het is mogelijk dat de Wet geluidhinder aanvullende eisen stelt aan het bouwplan. Indien 2 meter uit de plangrens woningen worden gerealiseerd dan stelt de Wet geluidhinder geen aanvullende eisen aan het bouwplan.

Uit het bovenstaande akoestisch onderzoek blijkt dat de 48 dB contour vanwege het verkeer op de Molendijk ter hoogte van het plangebied, op 38 meter uit het hart van de weg ligt. De beoogde bebouwing zal buiten deze zone worden gerealiseerd.

De woonstraten in het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur-zone en kennen derhalve geen geluidszone. De verkeersbelasting op de wijkontsluitingsweg de Blikhoek zal, aangezien enkel bestemmingsverkeer hiervan gebruik maakt, dusdanig laag zijn dat van geluidhinder vanwege verkeer op deze weg geen sprake zal zijn. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig 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.

Door SMA Zeeland B.V. is op 21 december 2007 voor de gehele ontwikkellocatie, (Gedeelte De Blikken II - 2e fase) een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat op het perceeldeel gemeente Borsele, sectie K, nr. 938 zowel in de boven- en ondergrond en het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie.

Met betrekking tot het perceeldeel van de gemeente Borsele, sectie AC, nr. 938 geldt dat er wel overschrijdingen van waarden zijn gevonden maar dat de aangetroffen gehalten zink en PAK in de bovengrond en cadmium en koper in het grondwater dusdanig gering zijn dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden vanuit milieukundig oogpunt in relatie tot de bodemkwaliteit geen gebruiksbeperkingen voor de locatie. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat grond mogelijk niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst en/of gesaneerd op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden. Het verkennend onderzoek is opgenomen in de bijlage.

4.3 Flora en fauna

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

Door Arcadis is een Quick scan natuurwetgeving nieuwbouw achter "De Blikken", 's-Heerenhoek uitgevoerd. Om vast te stellen of beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 8 november 2007. De periode waarin het onderzoek is uitgevoerd, is geen geschikte tijd voor een uitgebreid veldonderzoek. Vandaar dat tijdens dit bezoek een beoordeling is gemaakt welke soorten voor kunnen komen en welke soorten op grond van aanwezige habitats mogelijk aanwezig kunnen zijn. Op basis van de bestaande gegevens (verspreidingsatlassen en eerdere onderzoeken) en het veldbezoek is de betekenis van het studiegebied voor zeldzame soorten in kaart gebracht.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn de volgende:

- Het verwijderen van vegetatie, dempen van de sloten en het bouwrijp maken van het plangebied dienen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Dit om te voorkomen dat broedvogels zich in het plangebied vestigen en om verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen;
- De ontsluiting van de Molendijk gaat gepaard met ruimtebeslag op planologisch beschermde ruimte. Dit ruimtebeslag dient gecompenseerd te worden. Afgezien van het ruimtebeslag treedt er verder geen schade op aan bijzondere soorten op de dijk;

- Het dempen van de sloot door het plangebied dient in één richting, buiten de voortplantingsperiode voor amfibieën te worden uitgevoerd. Niet alleen voor amfibieën maar ook met het oog op vogels is de beste periode voor werkzaamheden van 1 oktober tot 1 februari;
- Voor de overige beschermde zoogdiersoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

De feitelijke inrichting van het plangebied leidt dus vooralsnog niet tot knelpunten ten aanzien van de Flora- en faunawet. Het volledige rapport is terug te vinden in de bijlage.

4.4 Archeologie

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

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Op de AMK is het plangebied niet aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Op de IKAW is de locatie aangeduid als een gebied met een zeer lage trefkans op archeologische vondsten. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro 1985) 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.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied valt nog net in het type 'Groot Zoet'. Bij grote zoete watersysteemttypen, is in principe grondwateronttrekking mogelijk. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid die wordt onttrokken en de duur van de onttrekking. In het gebied van de Blikken is de dikte van de zoetwaterbel beperkt. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5m tot 1,0m wordt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en goed doorlatend zand met een plaatselijke bijmenging van schelpen aangetroffen. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap III (GHG 25 tot 30cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 110cm beneden maaiveld) Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 0,20m –NAP maar vertoont fluctuatie ten gevolge van seizoensinvloeden.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal Van Borssele. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd via de grote watergang aan de oostzijde van het plangebied. In deze hoofdwatgang is aan zuidzijde van 's-Heerenhoek een stuw aanwezig.

Toekomstig watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersystemen Borsele uit 2004 voldoet 's-Heerenhoek ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. Het noordelijk nog aan te leggen deel sluit aan op het bestaande rioleringsstelsel, waarbij het huishoudelijk afvalwater volledig gescheiden blijft van het regenwater. Het bestaande regentergemaal voor de voorlaatst gerealiseerde uitbreiding wordt naar de noordelijke nieuw aan te leggen straat verplaatst. Bij extreme buien is er een overloop van regenwater mogelijk naar de primaire waterloop (kreek). Het regenwater wordt daarna geloosd op de noordelijk nog aan te leggen sloot evenwijdig aan de oprit naar de Molendijk welke afstroomt via de sloot evenwijdig aan de Molendijk. Via de bestaande sloot door het plan wordt het water afgevoerd naar de primaire waterloop (kreek).

Voor de toekomstige verbinding tussen de waterpartij aan de noordzijde naar het oosten zal een vergelijkbare buisverbinding worden aangelegd als in het zuidelijke bestaande deel. Naar verwachting zullen de sloten in het woongebied door de relatief hoge grondwaterstand aansluitend aan het polderpeil altijd voldoende waterhoudend zijn (slootbodem 1,0m -NAP winterpeil 0,35m –NAP). Het totale oppervlak van het plangebied inclusief het kruispunt met de Middelburgsestraat en het al aangelegde deel is 110.463m². Hiervan wordt 33.000m² verhard. Hiervoor dient 2475m³ extra berging te worden aangebracht. Deze is al gerealiseerd door de aanleg van de sloot evenwijdig aan de Molendijk en de sloot dwars door het plangebied totaal 3008m³. In het nog aan te leggen deel wordt 724m³ extra berging aangelegd. Dit betekent dat er totaal ten behoeve van het plangebied 3732m³ extra waterberging aanwezig is. Voor het berekenen van de berging is uitgegaan van een peilstijging van het winterpeil van 0,35 –NAP tot 0,50 +NAP. Dus totaal 0,85m ruimte voor extra berging. Bij oevers wordt gebruik gemaakt van taluds 1 : 2 voor sloten en 1 : 4 voor het ecologische talud van de kreek (primaire waterloop/ecologische verbindingzone). Op verzoek van het waterschap zal het ecologisch talud 1 : 4 niet te strak worden uitgevoerd maar gevarieerd met voldoende diepte van het plasdras gedeelte. Het talud begint 10 – 20cm onder het laagste streefpeil. Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen zal uitkomen op ongeveer

1,60m boven het winterpeil (0,35 –NAP). Aan de bewoners van nieuw te bouwen woningen zullen regentonnen ter beschikking worden gesteld voor het hergebruik van regenwater. De ontwatering van de percelen is voor rekening van de toekomstige eigenaren van de bouwpercelen. Deze krijgen wel de mogelijkheid drainage aan te sluiten op het regenwaterriool. Door het gebruiken van een regenwatergemaal wordt de afvoer van drainagewater gegarandeerd. In overleg met de wegbeheerder van de gemeente zal geen afgekoppeld hemelwater via de oppervlakte worden afgevoerd. Uitloogbare materialen waarvan de bouwverordening het gebruik verbiedt zullen niet worden toegepast. Naast de nog aan te leggen sloten zal minimaal aan één zijde een 5m brede onderhoudstrook worden aangelegd.

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 vervolgens 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/inundatie 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 mede een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. 's-Heerenhoek ligt in een gebied dat minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa +0,4 tot + 1 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn beperkte mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van weinig zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2007

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwa-

ter. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Rioleringsplan II Borsele 2002 – 2006

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit. Andere doelstellingen:

- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen.

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 / Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling worden mede door de aanleg van extra berging (tbv totale gebied De Blikken) geen nadelige effecten voorzien. Extra waterberging is al gerealiseerd in de sloot evenwijdig aan de Molendijk en de bestaande sloot dwars door het plan. De ontbrekende extra waterberging wordt nog aangebracht in de sloot en vijver naast de oprit naar de Molendijk. De verbinding tussen waterpartijen aan weerszijden van de ontsluitingsweg vanaf de Molendijk wordt gevormd door een duiker (rond) met een doorsnede van 600mm. Daarnaast wordt het gebied opgehoogd van 0,4m +NAP tot 1,0m +NAP. Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen wordt 1,25 +NAP.
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 (nieuwe voldoende diepe) sloten worden door het regenwater van de wijk gevoed. Er zijn door het plan geen negatieve aspecten.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	De sloten krijgen een waterdiepte van >0,65cm hetgeen voldoende is om de waterkwaliteit op niveau te houden. Daarnaast is sprake van voldoende doorstroming en staan de sloten rechtstreeks in verbinding met de primaire waterloop (kreek). Voorzien wordt in voldoende flauwe taluds (1:2 en 1:4 voor de kreek).

Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het regenwater wat niet infiltreert in de bodem wordt via het te verplaatsen regenwatergemaal afgevoerd naar de noordelijke sloot evenwijdig aan de oprit naar de Molen-dijk. Het vuilwater wordt via een nieuw aan te leggen vuilwa-terriool wat aansluit op het bestaande riool onder vrij verval afgevoerd naar het intern gemaal aan de Molen-dijk.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er is geen sprake van peilverlaging. Derhalve is bodemdaling niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Water-huishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ont-wateringsdiepte minimaal 70cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. Aan deze richtlijn zal worden voldaan. Tevens wordt de mogelijkheid geboden draina-ge aan te sluiten op het regenwaterriool waarbij door het toepassen van een regenwatergemaal de afvoer van drainagewater wordt gegarandeerd.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plan heeft geen negatieve consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurge-bied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke eco-logische waarden	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. 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. Verdroging is hier derhalve niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en Natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. Er zijn derhalve geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten. Een zijde van de kreek/primaire waterloop (ecologische verbidingszone) krijgt een natuurlijke inrichting.

Overleg met de waterbeheerder

Reeds vanaf het 1e ontwerp deel I (1993) en deel II (2001) heeft diverse malen over-leg met het waterschap plaatsgevonden. In 2007 en 2008 heeft aanvullend overleg plaatsgevonden over deel II, fase 2.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag moge-

lijk 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 nabijheid van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven / voorzieningen gevestigd.

4.7 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. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. 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.

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied", gedeeltelijk goedgekeurd door GS d.d. 22 september 1998, zijn de aan het plangebied grenzende gronden bestemd tot "Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit (AF)". Goedkeuring werd onder meer onthouden aan de regeling aangaande het oprichten van agrarische bebouwing (artikel 5, lid 2). Goedkeuring is niet onthouden vanwege het feit dat agrarische bebouwing niet gewenst zou zijn, maar omdat een verbale bouwblokmethodode is gehanteerd. Gedeputeerde Staten zijn van mening dat in bepaalde gebieden, waaronder het 'bruine gebied', niet volstaan kan worden met een verbale bouwblokmethodode. Agrarische bouwblokken dienen op de kaart te worden opgenomen. Bij besluit van 19 december 2001 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van Gedeputeerde Staten onderschreven. De Afdeling is van mening dat bouwblokken die op de plankaart zijn ingetekend, meer rechtszekerheid bieden dat het beleid in de desbetreffende gebieden kan worden gerealiseerd omdat de uitbreidingsrichtingen van de ondernemingen kan worden gestuurd. Conflictsituaties met nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen kunnen worden voorkomen of beperkt.

Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 februari 2006 kunnen grondgebonden agrarische bedrijven zich op grond van het bestemmingsplan in het buitengebied vestigen. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen heeft de gemeenteraad op 2 maart 2006 een voorbereidingsbesluit genomen waardoor nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven momenteel uitgesloten is. Momenteel is het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, (gedeeltelijk) goedgekeurd, doch nog niet onherroepelijk. In dit bestemmingsplan is nieuwvestiging nabij de ontwikkelingslocatie niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunning opgenomen voor het inplanten van boomgaarden binnen 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing geen 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.

4.8 Externe veiligheid

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Op basis van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Op basis van het rapport Risico-inventarisatie transport gevaarlijke stoffen Zeeland (februari 2006) zijn er geen risicovolle transportroutes in het plangebied aanwezig.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het "Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999" en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de "Publicatiereeks Gevaarlijk Stoffen (PGS) deel 15". Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Op basis van de provinciale risicokaart is er op circa 2200 meter van de ontwikkelingslocatie, in westelijke richting, een spoorwegemplacement (emplacement Sloe) van ProRail gelegen. Sinds 1 juli 2007 vallen emplacementen onder het BEVI. Op het spoorwegemplacement vinden o.a. de navolgende activiteiten plaats: trein bewegingen en het opstellen van treinen, laden en lossen van treinen, onderhoudswerkzaamheden en opslag en gebruik van propaan.

Gelet op een aantal veranderingen van de huidige situatie op het emplacement is medio oktober 2007 een revisievergunningsprocedure in het kader van de Wet milieubeer aangevangen. De veranderingen zien met name op het optimaliseren van de railontsluiting van het emplacement naar de Sloelijn. Voorts worden binnen het emplacement de spoorbundels verlengd alwaar de treinen worden opgesteld en samengesteld.

In het kader van de voormelde revisievergunningsprocedure is door het bureau SAVE in opdracht van ProRail medio oktober 2007 in het kader van externe veiligheid een risico-rapport opgesteld (Kwantitatieve risicoanalyse (QRA) spoorwegemplacement Sloe). Het volledige rapport is in de bijlagen opgenomen. In betreffende rapportage wordt beschreven welke verschillende processen zich op het emplacement Sloe voordoen die van invloed kunnen zijn op het milieucompartiment externe veiligheid. Deze ongevalscenario's te Sloe betreffen:

1. de interactie tussen treinen;
2. het locwisselen;
3. het samenstellen van treinen d.m.v. omhalen en splitsen;
4. intrinsiek falen tijdens overstand;
5. BLEVE door brand.

Al deze scenario's zijn doorgerekend waarbij rekening is gehouden met de kans dat zo'n scenario zich voor kan doen en het effect dat het met zich meebrengt.

Tevens is in de kwantitatieve risicoanalyse bij de te accommoderen capaciteit aangegeven hoeveel treinen per jaar met een bepaalde gevaarlijke stof worden behandeld. Deze omvang qua vervoer van gevaarlijke stoffen voor dit emplacement is ingeschat op basis van de prognose voor wagenaantallen voor 2010. Het grootste gedeelte van de treinen vervoert brandbaar gas, een aanzienlijk beperkter deel wagens bevat zeer brandbare vloeistof en er zijn nog twee kleinere stromen (giftig gas en zeer giftige vloeistof). Ook is de omgeving van het emplacement in beeld gebracht qua personendichtheid.

De kansen van de verschillende scenario's bij elkaar opgeteld vormen de PR-contour. Deze contour is op tekening weergegeven in hoofdstuk 5 van het in de bijlagen bijgevoegde rapport. Uit de berekeningen blijkt dat deze contouren bijna volledig bepaald worden door het vrijkomen van brandbare gassen. De 10-6 contour ligt op een afstand tot 250 meter van het emplacement. De ontwikkelingslocatie 's Heerenhoek, De Blikken

II, fase 2 ligt derhalve niet binnen de invloedssfeer van deze contour en er wordt derhalve voldaan aan de normstelling van het plaatsgebonden risico.

Ondanks dat ervan uit gegaan kan worden dat de groepsrisicocontour over het te ontwikkelen plangebied ligt is er geen significant groepsrisico berekend. Dit is te verklaren doordat het meest bepalende ongevalsscenario het vrijkomen van brandbaar gas (of toxische stof) is en dit scenario een beperkte effectafstand heeft. Dit correspondeert ook met het feit dat de plaatsgebondenrisicocontour niet over bewoond gebied reikt

Buisleidingen

De belangrijkste buisleidingen in Zeeland zijn gebundeld in zogenaamde buisleidingenstroken. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden, die als een buffer dient bij calamiteiten. Hiervoor geldt een toetsings- en veiligheidsafstand van respectievelijk 175 en 55 meter aan weerszijden van een leidingenstrook. Om een risico-contour exact te berekenen dient een risico-analyse uitgevoerd te worden. De toetsingsafstand is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing en bijzondere objecten. Binnen de veiligheidsafstand mogen geen woonwijken, flatgebouwen en andere bijzondere gevoelige objecten voorkomen. Afwijkingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar provinciale nota "Buisleidingen Zeeland".

Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij de projectlocatie aanwezig.

Vuurwerkopslag

In de nabijheid van de beoogde bouwlocatie bevindt zich geen vuurwerkopslagplaats.

4.9 Overige kabels en leidingen

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

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteits-eisen bedoeld. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regels 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. 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.

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.

Betreffende het onderhavige project is in het kader van een goede ruimtelijke ordening middels een in de Wet luchtkwaliteit vastgelegde standaardrekenmethode nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft. De luchtkwaliteit langs de ontsluitingswegen en de woonstraten in 2008, 2010 en 2020 in beeld gebracht. Daarbij is uitgegaan van het zogenaamde worst-case scenario en is daarom gekozen voor de intensiteiten zonder aansluiting van de Kaaiweg op de Europalaan-Oost (deze route genereert hogere intensiteiten).

De luchtkwaliteit inzake het voorliggende project is berekend met het programma CAR II, versie 6.1.1. CAR II is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 meter. Om de huidige situatie weer te geven is gebruik gemaakt van de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de bestaande situatie. Voor de berekening welke is uitgevoerd om de luchtkwaliteit te prognosticeren, is de in de toekomst te verwachten situatie als uitgangspunt genomen. Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert.

	De afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot het midden van de weg-as	Aangehouden afstand in Car 6.1.1	Aangehouden wegentensiteiten (2008)
Heinkenszandseweg	>225 meter	30	3606
Molendijk 1	>70 meter	30	3602
Middelburgsestraat	>60 meter	30	800
Molendijk 2	45 meter	30	2377
Boonmanstraat	7 meter	5	96
Vermuestraat	7 meter	5	72

Voor de verkeersintensiteit van de wegen is gebruik gemaakt van de gegevens verstrekt door de DHV (2008). De intensiteiten zijn voor de berekening met 2% per jaar geëxtrapoleerd naar de jaren 2008, 2010 en 2020. Daarnaast is de onderverdeling van lichte, middelzware en zware motorvoertuigen afgeleid uit het "Akoestisch onderzoek De Blikken II te 's-Heerenhoek" (DHV, 2008), dat in het kader van het onderliggende bestem-

mingsplan is uitgevoerd. Voor alle wegen is ook nog een zogenaamde worst-case scenario berekend, namelijk het jaar 2020 op een afstand van 5 meter van de weg-as.

Uit de berekening blijkt dat de (jaargemiddelde) grenswaarde en/of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. In beide gevallen komt vrijwel het geheel van het jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau:

2008	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Heinkenszandseweg	18,7 µg/m ³	18,2 µg/m ³	25,5 µg/m ³	25,4 µg/m ³	11 (17-6) ¹
Molendijk 1	18,4 µg/m ³	18,1 µg/m ³	25,5 µg/m ³	25,4 µg/m ³	11 (17-6)
Middelburgsestraat	18,2 µg/m ³	18,1 µg/m ³	25,4 µg/m ³	25,4 µg/m ³	11 (17-6)
Molendijk 2	18,3 µg/m ³	18,1 µg/m ³	25,4 µg/m ³	25,4 µg/m ³	11 (17-6)
Boonmanstraat	18,2 µg/m ³	18,1 µg/m ³	25,4 µg/m ³	25,4 µg/m ³	11 (17-6)
Vermuestraat	18,2 µg/m ³	18,1 µg/m ³	25,4 µg/m ³	25,4 µg/m ³	11 (17-6)
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

In 2010 zullen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden:

2010	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Heinkenszandseweg	16,3 µg/m ³	15,9 µg/m ³	23,7 µg/m ³	23,6 µg/m ³	7 (13-6)
Molendijk 1	16,2 µg/m ³	15,9 µg/m ³	23,7 µg/m ³	23,6 µg/m ³	7 (13-6)
Middelburgsestraat	16,0 µg/m ³	15,9 µg/m ³	23,6 µg/m ³	23,6 µg/m ³	7 (13-6)
Molendijk 2	16,1 µg/m ³	15,9 µg/m ³	23,6 µg/m ³	23,6 µg/m ³	7 (13-6)
Boonmanstraat	16,0 µg/m ³	15,9 µg/m ³	23,6 µg/m ³	23,6 µg/m ³	7 (13-6)
Vermuestraat	16,0 µg/m ³	15,9 µg/m ³	23,6 µg/m ³	23,6 µg/m ³	7 (13-6)
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

Ook in 2020 zullen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden:

2020	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Heinkenszandseweg	14,3 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,3 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
Molendijk 1	14,2 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,3 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
Middelburgsestraat	14,0 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,2 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
Molendijk 2	14,1 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,2 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
Boonmanstraat	14,0 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,2 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
Vermuestraat	14,0 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,2 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
Toegestaan:	40 µg/m³		40 µg/m³		35

In het worstcase scenario in 2020 op een afstand van 5 meter zullen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden:

¹ Inclusief 6 overschrijdingsdagen aftrek voor fijn stof vanwege correctie zeezout, zie Beoordeling luchtkwaliteit 2007

2020	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Heinkenszandseweg	14,7 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,4 µg/m ³	22,2 µg/m ³	5 (11-6)
Molendijk 1	14,4 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,3 µg/m ³	22,2 µg/m ³	5 (11-6)
Middelburgsestraat	14,1 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,2 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
Molendijk 2	14,3 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,3 µg/m ³	22,2 µg/m ³	5 (11-6)
Boonmanstraat	14,0 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,2 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
Vermuestraat	14,0 µg/m ³	14,0 µg/m ³	22,2 µg/m ³	22,2 µg/m ³	4 (10-6)
<i>Toegestaan:</i>	<i>40 µg/m³</i>		<i>40 µg/m³</i>		<i>35</i>

Conclusie

De grenswaarden voor stikstofdioxiden en fijn stof worden in 2008, 2010 en in 2020 niet overschreden; de achtergrondwaarden (met betrekking tot industriële bronnen) blijven onder de gestelde normen. De luchtkwaliteitsberekening is in de bijlage opgenomen.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een uitbreiding van de kern 's-Heerenhoek. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: (digitale) plankaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De (digitale) plankaart van "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase" bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de (digitale) plankaart is uitgegaan van de richtlijnen "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)".

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

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.

Verkeer (artikel 4)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut. 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.

Wonen (artikel 5)

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, drie-aaneen, vrijstaand en half vrijstaand. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de (digitale) plankaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de (digitale) plankaart 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 perceelsgrens, 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 perceelsgrens, 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. Ter plaatse van de aanduiding 'verplichte nokrichting' geldt een verplichte nokrichting, welke haaks op de woonstraat staat.

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 perceelsgrens 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 ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Ontheffingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarnaast geldt dit ook met betrekking tot detailhandel en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 6)

Binnen de bestemming "Waarde-cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden. Voor deze bestemming geldt een aanlegvergunning.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In artikel 8 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 ontheffingsregels (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen 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 wijzigingsbevoegdheid (artikel 10)

In artikel 10 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.

Algemene procedureregels (artikel 11)

In artikel 11 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 11.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 12)

Artikel 12 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 ontheffing worden verleend 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 ontheffing mogelijk maakt indien het hantieren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Desgewenst is een gecomprimeerde versie van de grondexploitatie beschikbaar. Op grond van artikel 6.12, lid 2, Wro kan onder andere van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien in die gevallen, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en het verhalen van de exploitatiekosten is via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase" heeft om die reden gedurende twee weken voor inspraak ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder mondeling of schriftelijk een reactie kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. Ook wordt er een informatieavond georganiseerd. Het inspraakrapport is in bijlage 1 opgenomen.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985) (per 1 juli 2008 artikel 3.1.1 Bro) is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijk- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 2 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen

Brief van 10 juli 2008

Geen opmerkingen

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 6 juni 2008

Commentaar:

1. Vanwege verandering in het verkavelingsplan (waaronder situering van waterpartijen) is actualisatie op bepaalde punten in de waterparagraaf noodzakelijk, het betreft onder andere de volgende punten:
 - afvoer van regenwater;
 - verbinding tussen waterpartijen aan weerszijden van de ontsluitingsweg vanaf de Molendijk.

2. Het veranderde verkavelingsplan bevat een groter bebouwd gebied en meer woningen. Voor de waterberging heeft dit geen consequenties, de capaciteit is ruim voldoende. De vraag is of daadwerkelijk 724m² wordt aangelegd omdat op het verkavelingsplan minder water is ingetekend.
3. Uitgegaan wordt dat onderhoud van de waterlopen in het plangebied zal plaatsvinden conform de afspraken die gemeente en waterschap hebben gemaakt over verantwoordelijkheid voor en uitvoering van het onderhoud van het oppervlaktewater. De afspraken behelzen onder meer het wel of niet afvoeren van bagger.
4. Aan de noordzijde van de oprit tegen de Molendijk ligt een sloot. De oprit tegen de Molendijk dient voorzien te worden van een 5 meter brede onderberm vanwaar die sloot onderhouden kan worden.
5. Bij de aanleg van wandelpaden in de groen/onderhoudsstroken dient rekening gehouden te worden met zwaar onderhoudsmaterieel welke hier overheen zal rijden. Daarnaast beperkt de aanleg van paden de mogelijkheid om baggerspecie op de onderhoudstrook te deponeren hetgeen het belang onderstreept om in of nabij het plangebied ruimte te reserveren voor het lokaal toepassen van bagger.

Beantwoording:

ad 1. Aanpassing van de het verkavelingsplan leidt niet tot grote veranderingen in de waterparagraaf. Waar nodig is de waterparagraaf geactualiseerd;

ad 2. De veranderde verkaveling is niet van invloed op het benodigde aantal m² bergingscapaciteit. Na realisatie van de wijk zal er een nacalculatie plaatsvinden;

Ad 3, ad 4 en ad 5. Beheerszaken zullen worden meegenomen in de aanvraag van de ontheffing van de vereiste Keur.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen

Veiligheidsregio Zeeland

Brief van 2 juli 2008

Commentaar:

1. In de omgeving van het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen, geen vuurwerkopslagen en geen relevante buisleidingen. Wel bevindt zich op een afstand van ca. 2200 meter een spoorwegemplacement. In het bestemmingsplan is een kwalitatieve risicoanalyse (QRA) van het spoorwegemplacement opgenomen. Deze analyse behoeft na beoordeling van de Veiligheidsregio Zeeland een aantal aanpassingen. Het is overigens niet te verwachten dat op basis van de nieuwe QRA een groepsrisicoknelpunt zal wordenesignaleerd. Het advies is om het risico van het vrijkomen van een toxische stof op het spoorwegemplacement op te nemen in het bestemmingsplan;
2. Op het gebied van zelfredzaamheid zijn door de Veiligheidsregio Zeeland een aantal technische maatregelen aangegeven welke niet in een bestemmingsplan te regelen zijn.

Beantwoording:

ad 1. De opmerking is in het bestemmingsplan verwerkt;

ad 2. Aangezien deze opmerkingen niet relevant zijn voor het bestemmingsplan is deze opmerking voor kennisgeving aangenomen.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Inspraakreacties

G E M E E N T E B O R S E L E

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

**“'S-HEERENHOEK, GEDEELTE DE BLIKKEN II,
2^E FASE”**

INSPRAAKRAPPORT

Juni 2008

I. Inleiding

Het bestemmingsplan “'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II, 2^e fase” voorziet in een planologisch juridische regeling op grond waarvan het mogelijk is om te komen tot een afronding van de in ontwikkeling zijnde woonwijk De Blikken II te 's-Heerenhoek.

II. Inspraak

A. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan “'s-Heerenhoek ,gedeelte De Blikken II, 2^e fase” heeft van 15 april 2008 tot en met 28 april 2008 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand. Gedurende deze termijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast is op 22 april 2008 een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden in Verenigingsgebouw “De Jeugdhoeve”, Blikhoek 4 te 's-Heerenhoek.

B. Verslag informatie- en inspraakbijeenkomst

Datum:	22 april 2008
Plaats:	Verenigingsgebouw “De Jeugdhoeve”, Blikhoek 4, 's-Heerenhoek
Aanwezig:	weth. M.M.D. Vermue-Vermue, gemeente Borsele (voorzitter) Mevrouw A.I. Elling, beleidsmedewerker afdeling ROM, gemeente Borsele De heer J.H.A. Uitterhoeve, afdelinghoofd Woonomgeving, gemeente Borsele De heer F.C.M. van Gorp (adviesbureau RDH) ± 40 belangstellenden

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en vervolgens geeft de heer Van Gorp aan de hand van een PowerPoint presentatie een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan. De voorzitter voegt hieraan toe dat er voor de woningen in het plan 50 belangstellenden op de lijst staan, waaronder enkelen voor een starterswoning.

Daarnaast heeft zij van de provincie gehoord dat deze inzake de verdubbeling van de Sloeweg een besluit heeft genomen, waarbij is gekozen voor het Meest Milieuvriendelijke Alternatief. Dit besluit impliceert dat er een volwaardige ontsluiting bij Heinkenszand komt.

Met betrekking tot de situering en aanleg van de tweede ontsluitingsweg van De Blikken heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met aan/omwonenden.

Tenslotte roept de voorzitter de aanwezigen op om, als zij een reactie op de plannen willen geven, dit in de fase van de inspraak te doen. Het voorontwerpbestemmingsplan en onderliggende stukken zijn ook op de website van de gemeente in te zien.

Hierna worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren.

Inspreker:

Met ingang van 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in werking en is geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten meer nodig. Vindt er nog wel overleg met de provincie plaats?

Antwoord:

Het bestemmingsplan moet voldoen aan het beleid van de provincie, zoals verwoord in het Omgevingsplan. Er vindt intensief vooroverleg plaats met zowel de provincie, als overige betrokken overheidsinstanties.

Inspreker:

Komt er een volwaardige ontsluiting van de A-58 op de (verdubbelde) Sloeweg?

Antwoord:

Ja, er komt zowel een op- als een afrit.

Inspreker:

Wordt een rotonde aangelegd op het punt waar de tweede ontsluitingsweg aansluit op de Molendijk?

Antwoord:

Dat kan wel, maar betekent meer ruimtebeslag en is veel duurder dan een kruispunt. Daarom is er vooralsnog door de gemeente voor gekozen hier geen rotonde aan te leggen. Er komt wel een rotonde ter aansluiting van de Heinkenszandseweg op de afslag naar de verdubbelde Sloeweg.

Inspreker:

Op de Molendijk wordt veel te hard gereden en daarnaast bestaat er angst voor sluipverkeer vanuit Borssele. De provincie heeft onlangs verkeersmetingen verricht. Zijn deze cijfers bekend bij de gemeente?

Antwoord:

Momenteel wordt gesproken over een directe aansluiting vanuit Borssele op de Europaweg. Dit impliceert dat er minder verkeer via 's-Heerenhoek zal rijden.

De uitslag van de verkeerstellingen zal aan de dorpsraad worden toegezonden.

Inspreker:

Hoe lang duurt het voordat de tweede ontsluitingsweg wordt aangelegd?

Antwoord:

Als de procedure soepel verloopt, kan het bestemmingsplan in 9 maanden worden vastgesteld. De aanleg zelf zal enkele maanden in beslag nemen. Binnenkort wordt reeds gestart met voorbereidend werk, waarbij alvast grond voor het talud zal worden gestort.

Inspreker:

Wordt eerst woningbouw op het terrein van Amac gerealiseerd of eerst in de Blikken?

Antwoord:

Dat hangt er vanaf hoe vlot de projectontwikkelaar, die het terrein van Amac in eigendom heeft, dit terrein gaat ontwikkelen. Als dit (te) lang gaat duren, dan gaat woningbouw in De Blikken II voor.

Inspreker:

Hoeveel woningen worden in De Blikken II gebouwd?

Antwoord:

Er kunnen maximaal 55 woningen worden gebouwd, maar hoeveel het er daadwerkelijk worden hangt af van de vraag. Er is ter zake een zo groot mogelijke flexibiliteit in het plan ingebracht.

Tot slot bedankt wethouder Vermue-Vermue de aanwezigen voor hun komst en sluit daarmee de bijeenkomst.

C. Schriftelijke reacties:

Er zijn twee schriftelijke reacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn als bijlage bij dit inspraakrapport opgenomen. In het onderstaande wordt ingegaan op de ontvangen inspraakre-

acties. Eerst wordt per reactie, deze samengevat weergegeven, waarna vervolgens van gemeentezijde deze wordt beantwoord.

- De heer J. Hoondert, Aannemings- en verhuurbedrijf J. Hoondert & Zn. Bv, gevestigd aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek

Brief van 24 april 2008

Reactie:

De heer Hoondert stelt dat, indien het plan wordt gerealiseerd, de bedrijfsvoering ernstig wordt beperkt, wat tot grote schade zal leiden.

Antwoord:

De heer Hoondert voert een aannemings- en verhuurbedrijf, dat is gelegen even buiten het dorp 's-Heerenhoek. In de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG zijn lijsten opgenomen met richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten. De lijsten vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar vermeld. Deze grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. Bij de activiteiten zoals deze worden verricht door Hoondert, wordt uitgegaan van een grootste richtafstand ingegeven door geluid. Deze richtafstand bedraagt 100 meter. Het bedrijf is hiermee ingedeeld in milieucategorie 3.

De beoogde uitbreiding van De Blikken II, en daarmee de afronding van de wijk De Blikken, is gelegen op een afstand van meer dan 350 meter van de grens van de inrichting van Hoondert. Derhalve vormt het uitbreidingsplan geen enkele belemmering of beperking in de uitvoering van het bedrijf.

Overigens zijn voor de beoordeling van de vraag in hoeverre een bedrijf wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering dan wel haar activiteiten nog kan uitbreiden, de meest nabij gelegen woningen maatgevend. In het geval van Hoondert zijn dit een aantal woningen aan met name de Heinkenszandseweg en daarnaast aan de Nassauweg (eerstelijnsbebouwing). De aanwezigheid van deze woningen is bepalend voor wat Hoondert in de huidige situatie kan en welke uitbreidingsmogelijkheden hij nog heeft. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst dat niet elke uitbreiding ook een grotere milieuhinder op hoeft te leveren. De beoogde uitbreiding van de woonwijk De Blikken II speelt in casu geen beslissende rol.

- MP Moeliker Platteeuw Advocaten, namens Sagro Holding Zeeland B.V. en Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland B.V., beiden gevestigd aan de Heinkenszandseweg 22 te 's-Heerenhoek
e-mail, fax en brief van 28 april 2008

Reactie:

- Sagro vreest dat in de toekomst de bewegingsvrijheid en de groeimogelijkheden van de bedrijven sterk worden beperkt indien op zeer korte afstand van het vestigingsadres een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd. Zij is van mening dat bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen in de omgeving van haar ondernemingen met hun aanwezigheid rekening moet worden gehouden.
- Volgens Sagro kan, gelet op het planologisch beleid van het Rijk dan wel de Provincie Zeeland, aan uitbreiding van de kern van 's-Heerenhoek niet worden toegekomen zolang de binnen het dorp aanwezige inbreidingslocatie niet volledig is ontwikkeld en uitgegeven.

Antwoord:

- Sagro voert twee ondernemingen op het gebied van grondgebonden activiteiten, zoals aanname van werk, transport, milieuadvies, recycling, sanering, sloopwerk en de aanleg van infrastructuur. In de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG zijn lijsten opgenomen met richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten. De lijsten vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar vermeld. Deze grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. Bij de activiteiten zoals deze worden verricht door Sagro is het transport de meest belastende activiteit voor wat betreft milieu, derhalve wordt uitgegaan van een grootste richtafstand ingegeven door geluid. Deze richtafstand bedraagt 100 meter. De bedrijven zijn hiermee ingedeeld in milieucategorie 3.

De beoogde uitbreiding van De Blikken II, en daarmee de afronding van de wijk De Blikken, is gelegen op een afstand van tenminste 175 meter van de grens van de inrichting van Sagro. Derhalve vormt het uitbreidingsplan geen enkele belemmering of beperking in de bewegingsvrijheid dan wel groeimogelijkheden van Sagro.

Overigens zijn voor de beoordeling van de vraag in hoeverre een bedrijf wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering dan wel haar activiteiten nog kan uitbreiden, de meest nabij gelegen woningen maatgevend. In het geval van Sagro zijn dit een aantal woningen aan met name de Heinkenszandseweg en daarnaast aan de Nassauweg (eerstelijnsbebouwing). De aanwezigheid van deze woningen is bepalend voor wat Sagro in de huidige situatie kan en welke uitbreidingsmogelijkheden zij nog heeft. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst dat niet elke uitbreiding ook een grotere milieuhinder op hoeft te leveren. De beoogde uitbreiding van de woonwijk De Blikken II speelt in casu geen beslissende rol.

- Met de inwerkingtreding van het Omgevingsplan heeft de provincie het instrument contingentering woningbouw laten vallen. Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. In de planninglijst woningbouw voor de periode 2006-2016 is een woningbouwplanning gegeven voor alle kernen in de gemeente Borsele. In deze lijst is in 's-Heerenhoek de bouw van circa 55 woningen voorzien op de ontwikkelingslocatie Blikken II, 2^e fase. Deze planninglijst is op 15 augustus 2006 door de provincie goedgekeurd.

Tenslotte wordt opgemerkt dat namens Sagro wordt gesproken over het bouwen van een nieuwe woonwijk. Dit behoeft echter enige nuancering in die zin dat het gaat om de afronding van een bestaande wijk en niet om het realiseren van een nieuwe wijk.

Heinkenszandseweg 19
4453 VE 's-Heerenhoek
Postbus 4
4453 ZG 's-Heerenhoek
Heinkenszandseweg 19
Tel.: 0113-352510
Fax.: 0113-352543
info@hoondert.nl
www.hoondert.nl

- Aannemings-
en verhuurbedrijf
J. Hoondert & Zn. bv
- Hoondert Industriële
Services bv
- Hovercraft Services bv

HOONDERT

's - Heerenhoek



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 08.6955	Afd. Ro
28 APR 2008	
Class: anneth	
Ontvangstbevestiging:	
Afgehandeld:	

's-Heerenhoek, 24.04.08

Geacht College,

Als belanghebbende willen wij bezwaar aantekenen tegen het plan voor de tweede fase van de wijk De Blikken II.

Indien het plan gerealiseerd wordt, zal onze bedrijfsvoering ernstig beperkt worden wat tot grote schade zal leiden.

Met vriendelijke groet,

J. Hoondert

De Algemene Voorwaarden staan vermeld op de achterzijde



GEMEENTE BORSELE

INGEKOMEN

No. 08-7107 Afd. RG

29 APR 2008

Amelk

Class:

Ontvangstbevestiging:

Afgehandeld:



Mr. K.M. Moeliker
Mr. J.A. Platteeuw

Hoogstraat 16
4331 KR Middelburg

Postbus 1
4330 AA Middelburg
telefoon 0118 501010
fax 0118 618855

info@mpadvocaten.nl
www.mpadvocaten.nl
Bankrekening 10.53.71.408
Stichting Beheer
Derdengelden
Moeliker & Platteeuw
Advocaten

College van Burgemeester en Wethouders van Borsele
Postbus 1
4450 AA Heinkenszand

via e-mail: info@borsele.nl
per telefax: 0113 - 56 13 85
en per gewone post

Middelburg, 28 april 2008
onze ref. Sagro/Borsele – 5074 – 08.M01713 – R/DDSG
uw ref. voorontwerpbestemmingsplan " 's-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II, tweede fase"
e-mail moeliker@mpadvocaten.nl

Geacht college,

Tot mij hebben zich gewend de navolgende besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid:

- Sagro Holding Zeeland B.V.,
- Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland B.V.,

beiden gevestigd en kantoorhoudende te 4453 VG 's-Heerenhoek, gemeente Borsele, aan de Heinkenszandseweg 22.

Cliënten hebben kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II, tweede fase", dat tot en met heden ter openbare inzage ligt. Cliënten hebben mij verzocht terzake van dit voorontwerpbestemmingsplan bij u een inspraakreactie in te dienen.

Cliënten zijn gevestigd aan de Heinkenszandseweg te 's-Heerenhoek. Aldaar oefenen zij ook hun ondernemingen uit. Het gaat daarbij om ondernemingen op het gebied van grondgebonden activiteiten, zoals aanneming van werk, transport, milieuvadvis, recycling, sanering, sloopwerk en de aanleg van infrastructuur.

De ondernemingen van cliënten zijn gevestigd op zeer korte afstand van het plangebied. In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt weliswaar gesteld dat in de omgeving daarvan geen milieuhinderlijke bedrijven zijn gevestigd, doch cliënten kunnen zich daarmee niet verenigen. Tot op zekere hoogte oefenen cliënten milieuhinderlijke activiteiten uit, zij het uiteraard volledig gedekt door de daarvoor noodzakelijke vergunningen.

Cliënten vrezen evenwel dat in de toekomst hun bewegingsvrijheid en hun groeimogelijkheden sterk beperkt kunnen worden indien op zeer korte afstand van hun vestigingsadres een nieuwe woonwijk

blad 2

gerealiseerd zal worden. Vroeg of laat zal de aanwezigheid van die nieuwe woonwijk gevolgen hebben voor de wijze, waarop clienten hun ondernemingen kunnen en mogen uitvoeren.

Aangezien clienten al geruime tijd op hun huidige adres zijn gevestigd stellen zij zich op het standpunt dat bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor de omgeving van hun ondernemingen met hun aanwezigheid rekening moet worden gehouden, hetgeen klaarblijkelijk niet is geschied bij het opstellen van genoemd voorontwerpbestemmingsplan.

Clienten willen hoe dan ook voorkomen dat zij zelf in de nabije toekomst in hun bedrijfsuitoefening rekening zouden moeten houden met de nabijheid van een nieuwe woonwijk. Voor clienten is onbespreekbaar dat zij op welke wijze dan ook beknót zouden kunnen worden in hun mogelijkheden en vrijheden om hun ondernemingen uit te oefenen op de wijze zoals zij wensen.

Op dit moment hebben clienten, uiteraard binnen de bandbreedte van de hun verstrekte vergunningen, de mogelijkheid hun ondernemingen naar eigen inzicht uit te oefenen, maar zij vrezen ernstig dat die vrijheid in meer of mindere mate aangetast zal worden zodra sprake is van een nieuwe woonwijk op korte afstand van hun ondernemingen.

Clienten merken voorts nog het volgende op. Zij achten de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk op de huidige locatie in strijd met het planologisch beleid van het Rijk en in elk geval dat van de Provincie Zeeland. Van uitbreiding van bestaande kernen kan volgens dat beleid geen sprake zijn indien niet tenminste in gelijke mate sprake is van zogenoemde inbreiding.

Nu in 's-Heerenhoek sprake is van een inbreidingslocatie die als eerste ervoor in aanmerking dient te komen om te worden herontwikkeld voor woningbouw, stellen clienten zich op het standpunt dat aan uitbreiding van de kern 's-Heerenhoek voorlopig niet kan worden toegekomen. De huidige marktomstandigheden zijn ook niet zodanig dat het op dit moment mogelijk is om gelijktijdig zowel een in- als een uitbreidingslocatie in ontwikkeling te brengen.

Namens clienten verzoek ik u derhalve af te zien van het verder in procedure brengen van het huidige voorontwerpbestemmingsplan, in elk geval zolang de hiervoor genoemde inbreidingslocatie niet volledig is ontwikkeld en uitgegeven. Pas wanneer alle woningen die geprojecteerd zijn op de inbreidingslocatie, zijn verkocht kan volgens clienten worden toegekomen aan het in ontwikkeling brengen van een uitbreidingslocatie.

Tevens verzoeken clienten om in laatstbedoeld geval terdege rekening te houden met de aanwezigheid van hun ondernemingen in de directe nabijheid van het onderhavige plangebied. Volgens clienten behoort dat laatste ertoe te leiden dat dat plangebied niet kan worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. In elk geval zal sprake moeten zijn van een aanzienlijke buffer tussen de bedrijfspercelen van clienten enerzijds en de eventueel te ontwikkelen nieuwe woonwijk anderzijds.

blad 3

Namens cliënten moge ik u verzoeken hun gelegenheid te geven deze inspraakreactie nader mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

K.M. Moeliker



BIJLAGE 2

Vooroverlegreacties

uw brief van: 24-04-2008

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 08020937

afdeling: RMT

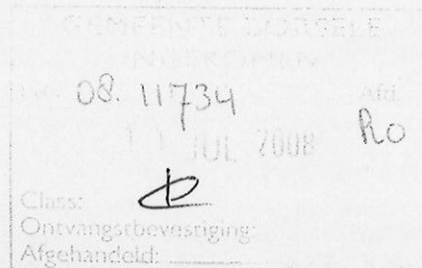
bijlagen(n): -

behandeld door: B.C. van Doornum

doorkiesnummer: 0118-631796

onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II
- 2e fase

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND



10 JULI 2008

Middelburg, 8 juli 2008

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO hebben wij van u het voorontwerpbestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II- 2^e fase" ontvangen. Wij hebben inzake het voorliggende plan geen opmerkingen.

Hoogachtend,

mr. C.J. Meijlér, voorzitter

ir. C.W. van Rabenswaaij, secretaris



Waterschap **Zeeuwse Eilanden**

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. <i>05 9438</i>	Afd. <i>W</i>
9 JUN 2008	
Class:	
Ontvangstbevestiging:	
Afgehandeld:	

waterschaps
verkiezingen

2008

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

uw brief :
uw kenmerk :
ons kenmerk : 2008006956
bijlagen :

behandeld door : drs. J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0118-621266
e-mail : info@wze.nl

onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan 's -Heerenhoek, gedeelte De Blikken II 2e fase

Middelburg, 3 juni 2008

VERZONDEN - 6 JUN 2008

Geachte heer/mevrouw,

Het voorontwerp-bestemmingsplan 's -Heerenhoek, gedeelte De Blikken II 2e fase dat in het kader van het artikel 10Bro-overleg aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

In het kader van de watertoets is uitgegaan van een ander verkavelingsplan dan in de plantoelichting is opgenomen (figuur 4). Zo zijn de waterpartijen aan de noordzijde anders gesitueerd. De beschrijving van het toekomstig watersysteem in §4.5 waarbij uitgegaan is van het oude verkavelingsplan, is daarom op een aantal punten niet meer actueel. Dat betreft bv de afvoer van het regenwater en de verbinding tussen waterpartijen aan weerszijden van de ontsluitingsweg vanaf de Molendijk.

Het verkavelingsplan in de plantoelichting bevat een groter bebouwd gebied met meer woningen. Ik ga er van uit dat dit voor de bergingscapaciteit geen consequenties heeft. Volgens de waterparagraaf wordt er immers in het totale plangebied Blikken II ca 1250m3 meer berging aangelegd dan nodig is. Wel vraag ik mij af of in dit plandeel daadwerkelijk 724m3 berging wordt aangelegd (zoals in de waterparagraaf is aangegeven). Het verkavelingsplan in de plantoelichting bevat namelijk minder blauw/oppervlaktewater dan het verkavelingsplan dat in de watertoets is voorgelegd.

Van waterschapszijde wordt ervan uitgegaan dat het onderhoud van de waterlopen in het plangebied zal plaatsvinden conform de afspraken die gemeente en waterschap hebben gemaakt (in het kader van het project BOB) over verantwoordelijkheid voor en uitvoering van het onderhoud van het oppervlaktewater. De afspraken behelzen onder meer dat bagger die niet direct langs de waterloop kan worden verspreid of lokaal kan worden toegepast, wordt afgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling om in het plan ruimte te reserveren voor de lokale toepassing van baggerspecie. Hierover dient dus tijdig duidelijkheid te bestaan zodat dat, indien nodig, nog in het plan meegenomen kan worden.

Voor het uitvoeren van het onderhoud is verder het volgende van belang.

Aan de noordzijde van de oprit tegen de Molendijk ligt een sloot. De oprit dient voorzien te worden van een 5m brede onderberm vanwaar die sloot onderhouden kan worden.

In de groen/onderhoudstroken langs de sloten worden wandelpaden aangelegd. Daarbij dient er rekening mee gehouden te worden dat de stroken (en de paden) bereiden zullen worden met zwaar onderhoudsmaterieel. De paden beperken de mogelijkheid om baggerspecie op de onderhoudstrook te deponeren hetgeen het belang onderstreept om in of nabij het plangebied ruimte te reserveren voor het lokaal toepassen van bagger.

De verdere detaillering van het rioleringsontwerp dient te worden afgestemd met het waterschap (dhr A. Depondt).

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan bureau RDH.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr. drs. J. A. M. Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

GEMEENTE BORSELE	
INGEKOMEN	
No. 58.11022	Arg. Rcm
2 JUL 2008	
Class:	
Ontvangstbevestiging:	
Afgelaten	



Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan 's-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2^e fase

Geacht College,

Op 16 april jl. heeft u conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2^e fase" toegezonden aan de Veiligheidsregio Zeeland, waarbij u hebt verzocht een advies uit te brengen in het kader van de externe veiligheid. Het plan omvat de uitbreiding van de bestaande woonwijk De Blikken II met maximaal 55 woningen.

Het plan is beoordeeld op de aspecten van de veiligheidsketen, te weten proactie, preventie, preparatie en repressie. Hierbij wordt aandacht besteed aan onderwerpen zoals de zelfredzaamheid van mensen binnen het plangebied en de mogelijkheden voor de goede bestrijdbaarheid van een incident.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat zich binnen het plangebied geen risicobronnen bevinden. In de omgeving van het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen, geen vuurwerkopslagen en geen relevante buisleidingen. Wel bevindt zich op een afstand van circa 2200 meter een spoorwegemplacement. In het bestemmingsplan wordt vermeld dat de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ op een afstand ligt tot 250 meter van het emplacement en dat er geen groepsrisico is. Wat betreft de externe veiligheid zou er dus geen knelpunt zijn voor het plangebied.

De kwalitatieve risicoanalyse (QRA) van het spoorwegemplacement, waarnaar wordt verwezen in het bestemmingsplan, is in november 2007 door de Veiligheidsregio Zeeland beoordeeld. Uit deze beoordeling bleek dat sommige aannames in het rapport onjuist waren. De Veiligheidsregio Zeeland heeft bij brief met kenmerk VRZ/BZ/TvG/2007/1802, d.d. 19 november 2007 (zie bijlage), geadviseerd om de QRA aan te passen. Een van de aanpassingen betrof het advies om alsnog het groepsrisico te berekenen. In de huidige QRA was dit niet gebeurd, omdat het scenario 'vrijkomen van een brandbaar gas' als het meest bepalende scenario werd aangemerkt. Het invloedsgebied waarop het groepsrisico moet worden berekend wordt echter niet bepaald door het meest voorkomende scenario, maar door het scenario met de grootste effectafstand: het vrijkomen van een zeer giftige vloeistof. Het invloedsgebied (1% letaliteit) hiervan bedraagt in deze situatie 3 km. De eigenaar van het spoorwegemplacement heeft aangegeven de QRA onder andere op voornoemde zaken aan te passen. Zeer binnenkort komt deze nieuwe QRA beschikbaar. Omdat de nieuwe woonwijk op 2,2 km afstand ligt van het emplacement, bevindt de woonwijk zich volledig binnen het invloedsgebied. Vanuit het oogpunt van een juiste verantwoording van het groepsrisico willen wij u adviseren om in de paragraaf

- Rampenbestrijding en crisisbeheersing
- Brandweezorg
- Geneeskundige Hulp bij
Ongevallen en Rampen (GHOR)
- Gezamenlijke Meldcentrale
Zeeland (GMZ)

Datum:

27 juni 2008

Inlichtingen:

Ing. A.J. Willemse

Tel.: 0113 - 276607

Fax: 0113 - 276605

E-mail: aj.willemse@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:

VRZ/BZ/DW/2008/0943

Uw kenmerk:

BS4405/cor08009/ZJA/kad

Blad:

1 van 2

Aantal bijlagen:

1

Adres:

Postbus 8016

4330 EA Middelburg

Segeerssingel 10

4337 LG Middelburg

Internet:

www.veiligheidsregiozeeland.nl

Bank:

BNG 28.50.27.956

t.n.v. Veiligheidsregio Zeeland

externe veiligheid van het bestemmingsplan het risico van het vrijkomen van een toxische stof op het spoorwegemplacement alsnog te benoemen. Het is overigens niet te verwachten dat op basis van de nieuwe QRA een groepsrisicoknelpunt zal worden gesignaleerd. Mocht de nieuwe QRA echter aanleiding geven tot een aanvullend advies, dan zal ik u deze zo snel mogelijk toesturen.

Het plangebied wordt zodanig ingericht dat er meerdere ontsluitingen zijn. Door de aanwezigheid van meerdere vluchtroutes wordt de zelfredzaamheid van de aanwezigen binnen de woonwijk positief beïnvloed in het geval van een calamiteit. Daarnaast blijkt de dekking van het waarschuwing- en alarmeringssysteem in het plangebied ook voldoende te zijn waardoor mensen tijdig gewaarschuwd kunnen worden. Omdat voor het plangebied alleen het vrijkomen van een toxische stof een relevant risico is, adviseren wij enkel ten aanzien van dit scenario. Ter vergroting van de zelfredzaamheid adviseren wij u om enerzijds extra aandacht te besteden aan de risicocommunicatie en anderzijds zorg te dragen dat de aanwezige mechanische ventilatie in de woningen eenvoudig is af te sluiten. Deze maatregelen kunnen niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd, maar zijn eenvoudig te realiseren.

Het afschakelen van de mechanische ventilatie is naast het sluiten van ramen en deuren essentieel bij het voorkomen van het binnendringen van een toxische wolk. Middels een leeswijzer kunt u de bewoners van het plangebied actief informeren over het aanwezige risico van het emplacement en de mogelijkheid om de mechanische ventilatie uit te schakelen. Deze maatregelen zijn van grote waarde voor de vergroting van de zelfredzaamheid van bewoners en dragen dus bij aan de beperking van het aantal slachtoffers bij een eventueel toxisch incident. Wij adviseren u om deze maatregelen uit te voeren.

Een goede bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorzieningen binnen het plangebied dienen gerealiseerd te worden conform het gestelde in de handleiding 'Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid' van het NVBR. Wij adviseren u om hierover in overleg te gaan met de gemeentelijke brandweer.

Graag ontvangen wij een terugkoppeling over de mate waarin dit advies wordt betrokken in uw besluitvorming, zodat dit kan worden meegenomen in de voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een eventueel incident. Sommige adviespunten, zoals de afschakeling van de mechanische ventilatie en het voeren van risicocommunicatie, kunnen niet geborgd worden in het bestemmingsplan, maar bijvoorbeeld wel in een bouwplan. Wij willen u verzoeken om de betreffende punten binnen uw organisatie uit te zetten of waar mogelijk via andere wetgeving of andere artikelen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening te realiseren.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Zeeland,
Namens dezen,



Directeur Veiligheidsregio Zeeland,
Ing. F.J.G.M. Captijn MCDm

i.a.a. Commandant Brandweer Zeeland
Commandant Brandweer Borsele



Gemeente Borsele
t.a.v. Commandant Brandweer Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

Datum:
19 november 2007

Inlichtingen:
A.J.J. van Galen
Tel.: 0113-276610
Fax: 0113-276105
E-mail: ajj.vangalen@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:
VRZ/BZ/TvG/2007/1802

Uw kenmerk:

Blad:
1 van 2

Aantal bijlagen:

Adres:
Postbus 8016,
4330 EA Middelburg
bezoekadres:
Segeerssingel 10
4337 LG Middelburg

internetadres:
www.veiligheidsregiozeeland.nl

Onderwerp: advies kwantitatieve risicoanalyse spoorwegemplacement Sloe

Begin oktober heeft mevrouw W.M. Landré van het Brandweerbureau Borsele-Goes de Veiligheidsregio Zeeland gevraagd advies uit te brengen over de kwantitatieve risicoanalyse (QRA) voor het spoorwegemplacement Sloe. De QRA is opgesteld door ingenieursbureau Save in opdracht van ProRail. De QRA is gebaseerd op het Rekenprotocol Vervoer Gevaarlijke Stoffen per Spoor.

De QRA is op basis van de volgende vragen bestudeerd. Is het rekenprotocol Spoor op een juiste manier toegepast? Zijn de relevante ongevalsscenario's beschouwd? Kloppen de gebruikte getallen? Zijn de gemaakte conclusies valide? Hieronder staan mijn bevindingen.

1. In het gebruikte Rekenprotocol Spoor staat dat als op het emplacement sprake is van vervoershandelingen met stoffen uit de UN-gevaarklasse 1 (ontploffbare stoffen) en/of 7 (radioactieve stoffen) ook deze handelingen dienen te worden beschouwd. Het is bekend dat zowel militaire munitie (klasse 1) als ook kernafval (klasse 7), zowel van de kerncentrale als ook van de Covra, worden gerangeerd op het spooreplacement. Deze stofcategorieën zijn echter niet uitgewerkt in scenario's in de voorliggende QRA. Dit dient alsnog te gebeuren.
2. In het Rekenprotocol Spoor staat vermeld dat in de risicoanalyse aandacht moet worden besteed aan stoffen die zowel toxisch als brandbaar zijn. In de voorliggende QRA is daarover echter geen duidelijkheid gegeven. De QRA dient hierop te worden aangepast.
3. In § 3.2.1 van de QRA is een aandachtsgebied (1% letaliteitsgebied) beschreven van 10x10 km. De omvang van dit aandachtsgebied wordt bepaald door het scenario waarbij de inhoud van een spoorketelwagon gevuld met een zeer giftige vloeistof instantaan vrijkomt. In aanvulling op dit gebied is een tabel opgenomen met het aantal bewoners per dorp. De bewonersaantallen zijn gebaseerd op gegevens uit de QRA uit 1998. Echter, uit gegevens van de website van de gemeente Borsele blijkt dat de inwonersaantallen inmiddels verdubbeld zijn. Deze gegevens zijn van belang voor de berekening van het Groepsrisico. Het is daarom noodzakelijk dat de QRA hierop wordt geactualiseerd. In de tabel staan ook twee dorpen uit de gemeente Borsele opgenomen waarvan de dorpskern aan de rand van het aandachtsgebied ligt (het buitengebied van deze dorpen ligt wel in het aandachtsgebied). Onduidelijk is waarom niet ook het dorp Nieuw en Sint-Joosland (gemeente Middelburg) is opgenomen in deze tabel, daar deze dorpskern op een ongeveer even grote afstand van de grens van het aandachtsgebied ligt als de dorpskernen Heinkenszand en Lewedorp.
4. Voor het vaststellen van een eventueel groepsrisico (GR) is het scenario 'vrijkomen van een brandbaar gas' gekozen. Het argument dat door ingenieursbureau Save wordt gebruikt is dat dit scenario het meest bepalende scenario is. Het invloedsgebied waarop het GR moet worden berekend wordt echter niet bepaald door het meest voorkomende scenario, maar door het scenario met de grootste effectafstand.

Dat is in deze QRA het 'scenario vrijkomen van een zeer giftige vloeistof'. Het GR dient daarom opnieuw te worden bepaald. Daarbij moeten ook de nieuwe personendichtheidsgegevens worden gebruikt, zoals bij het vorige punt is beschreven.

5. Uit de QRA blijkt dat een BLEVE een realistisch scenario is. Hierbij hoort een maximale effectafstand van 300 meter. Ketelwagens met brandbare gassen die een BLEVE kunnen veroorzaken zijn voor het grootste deel in gesloten vervoer (20 ketelwagens achter elkaar) aanwezig. Het is reëel te verwachten dat een BLEVE dan zal leiden tot een soort kettingreactie. Daarbij zullen ook de naastgelegen ketelwagens falen. Omdat hier regelmatig (zeer) giftige stoffen tussen staan, is er mijns inziens sprake van een onderschatting van de kans op een incident met giftige stoffen. Hoewel het Rekenprotocol Spoor niet ingaat op een dergelijke escalatie als gevolg van een BLEVE is dit voor de voorbereiding van de rampenbestrijding wel iets waar rekening mee moet worden gehouden. Het bestrijden van een mogelijke BLEVE heeft dus zeker prioriteit.
- Bij een nieuwe milieuvergunning dient het bevoegd gezag het Groepsrisico te verantwoorden, dit conform de eisen van het BEVI. Hierbij zal de Veiligheidsregio Zeeland om advies gevraagd moeten worden. Daarbij zal worden ingegaan op de aspecten groepsrisico, zelfredzaamheid en de beheersbaarheid van rampen. Aandachtspunten hierbij zijn dan onder andere de bereikbaarheid op het spoorwegemplacement en het aanwezige voorzieningenniveau voor de incidentbestrijding. Mede op basis van de resultaten van de nieuwe QRA kan bezien worden welke specifieke maatregelen effectief zijn voor het beheersen van de risico's. Daarbij is zelfs een bedrijfsbrandweer niet ondenkbaar, zeker gezien de aanwezige risico's op het spoorwegemplacement.

De QRA dient te worden herzien, waarbij ik u adviseer dat bovenstaande punten worden meegenomen. Verder verzoek ik u de Veiligheidsregio Zeeland in het vervolgtraject te betrekken en in ieder geval de herziene QRA voor advies voor te leggen.

Daarnaast wil ik u wijzen op het project Veiligheidscontour Sloegebied. Dit project is onlangs afgerond met de oplevering van een rapport. Aan het vervolg wordt op dit moment gewerkt en moet leiden tot het vastleggen van deze veiligheidscontour en een bijbehorende veiligheidszone in de bestemmingsplannen van de gemeenten Borsele en Vlissingen. De heer L. Kaaijsteker was namens de gemeente Borsele in dit project vertegenwoordigd. Ik adviseer u om met hem in overleg te treden om beide projecten op elkaar af te stemmen.

Gezien de omvang van het invloedsgebied is het goed denkbaar dat de gemeente Borsele bezig is met ontwikkelingen binnen dit invloedsgebied. Ik wil u er op wijzen dat deze projecten dan vallen onder het BEVI. Mochten binnen de gemeente Borsele (concrete) plannen zijn die binnen het invloedsgebied van het spoorwegemplacement Sloe liggen, verzoek ik u zorg te dragen dat de Veiligheidsregio Zeeland in een zo vroegtijdig stadium wordt betrokken bij deze projecten zodat eventuele veiligheidsknelpunten ook in een vroegtijdig stadium de nodige aandacht krijgen.

Mochten er nog vragen zijn naar aanleiding van dit advies, dan kunt u contact opnemen met onze specialist Externe Veiligheid, de heer A.J.J. van Galen.

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Zeeland,
namens dezen,

Ing. F.J.G.M. Captijn MCDm
Directeur Veiligheidsregio Zeeland,

i.a.a.: commandant Brandweer Zeeland



REGELS

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan “s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase”
in de gemeente Borsele

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer	9
Artikel 5	Wonen	10
Artikel 6	Waarde-cultuurhistorie	15
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	18
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsbevoegdheid	20
Artikel 11	Algemene procedureregels	21
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	24

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase" van de gemeente Borsele;
2. **(digitale) plankaart**: een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen, bestaande uit één kaartblad;
3. **aanduiding**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **aaneengebouwd**: blokken van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
6. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
7. **achtererf**: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;
8. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
9. **bebouwingspercentage**: een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
10. **beroepsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
11. **bestemmingsgrens**: de grens van een bestemmingsvlak;
12. **bestemmingsvlak**: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. **bijgebouw**: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
14. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
15. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak;
16. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
17. **bouwvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
18. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, staal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
20. **drie-aaneen**: blokken van drie aaneengebouwde hoofdgebouwen;
21. **erf**: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
22. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
23. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. **gevellijn**: denkbeeldige dan wel op de (digitale) plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de gevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
25. **half vrijstaand**: twee hoofdgebouwen welke aan één zijde met elkaar verbonden zijn door middel van bijgebouwen en / of aan- en uitbouwen;
26. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

27. **Nok**: hoogste gedeelte van een schuin dak;
28. **Nokrichting**: richting van de hoogste lijn waarin twee rechte dakvlakken elkaar aan de bovenzijde ontmoeten;
29. **nutsvoorzieningen** (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.
30. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
31. **peil**: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
32. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
33. **raamprostitutie**: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
34. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
35. **seksbioscoop / -theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
36. **seksinrichting**: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
37. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
38. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
39. **twee-aaneen**: blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

- 40. **voorerf**: gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het hoofdgebouw is gelegen;
- 41. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- 42. **vrijstaand**: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;
- 43. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 44. **woning**: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;
- 45. **Wro**: de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- 46. **zijerf**: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**: vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
3. **de bouwhoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4. **de breedte en diepte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
5. **de dakhelling**: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. **de goothoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructie;
7. **de inhoud van een bouwwerk**: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. **de oppervlakte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. **het bebouwde oppervlak**: van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
10. **het bewoonbaar vloeroppervlak**: binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor "**Groen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.
- 3.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de (digitale) plankaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

- 3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

3.3.2 De in lid 3.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4

Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor "**Verkeer**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;

4.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de (digitale) plankaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.

4.3 Ontheffingen van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

4.3.2 De in lid 4.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De voor "**Wonen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de (digitale) plankaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de (digitale) plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'aaneengebouwd': mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen, worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'twee-aaneen 1': mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'twee-aaneen 2': mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'drie-aaneen': mogen uitsluitend drie aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;

- f. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand': mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'half vrijstaand': mogen uitsluitend half vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- h. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de (digitale) plankaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de (digitale) plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee gevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'nokrichting-1' en 'vrijstaand': moet het hoofdgebouw met de nokrichting haaks op de gevellijn worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'nokrichting-2': moet het hoofdgebouw met de nokrichting evenwijdig aan de gevellijn worden gebouwd;
- k. de breedte van een bouwperceel zal minimaal bedragen ter plaatse van de gronden met de (specifieke bouw) aanduiding:

'aaneengebouwd'	4,80	meter;
'twee-aaneen 1'	10	meter;
'twee-aaneen 2'	10	meter;
'drie-aaneen'	4,8	meter;
'half vrijstaand'	12	meter;
'vrijstaand'	13	meter.

- l. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 5.1.2 sub b en c niet meegerekend – zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw) aanduiding:

'aaneengebouwd'	4,80	meter;
'twee-aaneen 1'	6	meter;
'twee-aaneen 2'	6	meter;
'drie-aaneen'	4,8	meter;
'half vrijstaand'	6	meter;
'vrijstaand'	7	meter.

- m. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw) aanduiding:

'aaneengebouwd'	niet van toepassing;
'twee-aaneen 1'	3 meter (aan een zijde);
'twee-aaneen 2'	3 meter (aan een zijde);
'drie-aaneen'	niet van toepassing (bij tussenwoning);
	3 meter (aan een zijde bij hoekwoning);
'half vrijstaand'	2 meter (aan beide zijden);

'vrijstaand' 3 meter (aan beide zijden).

- n. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de (digitale) plankaart aangegeven maat;
- o. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 40° en maximaal 50°;
- p. De afstand van de achtergevel tot de achtergrens van het bouwperceel bedraagt minimaal 10 meter.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de (digitale) plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub b mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3,25 meter zal bedragen. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 7 meter en van bijgebouwen maximaal 6 meter. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 50°;
- e. de afstand tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw) aanduiding:

'aaneengebouwd'	niet van toepassing;
'twee-aaneen 1'	1 meter (aan beide zijden);
'twee-aaneen 2'	niet van toepassing;
'drie-aaneen'	niet van toepassing (bij tussenwoning); 1 meter (aan een zijde bij hoekwoning);
'half vrijstaand'	1 meter (aan een zijde);
'vrijstaand'	1 meter (aan beide zijden).

- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 6 meter achter (het verlengde van) de gevellijn mogen worden gebouwd;

- g. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2, sub a en f mogen vóór (het verlengde van) de gevellijn erkers worden gebouwd, met dien verstande dat de diepte, breedte en bouwhoogte van een erker respectievelijk maximaal 0,60 meter, maximaal 4 meter en maximaal 3,25 meter mag bedragen;
- h. de in lid 5.2.2, sub e minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag worden overschreden door erkers, met dien verstande dat de diepte, breedte en bouwhoogte van een erker respectievelijk maximaal 0,60 meter, maximaal 4 meter en maximaal 3,25 meter mag bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder lid 5.2.2, sub f mogen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'half vrijstaand' minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de gevellijn worden gebouwd;
- j. in afwijking van het bepaalde onder lid 5.2.2, sub f mogen aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'aangegebouwd' minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de gevellijn worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt binnen 3 meter achter (het verlengde van) de gevellijn maximaal 1 meter.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1, sub h voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de (digitale) plankaart aangegeven gevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van de woning wel in de op de (digitale) plankaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 5.2.1, sub k voor het verkleinen van de breedte van een bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen 2' tot de minimale breedte van 9 meter;
- c. lid 5.2.1, sub l voor het verkleinen van de breedte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen 1' en 'twee-aaneen 2' tot de minimale breedte van 5,40 meter;
- d. lid 5.2.1, sub n mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- e. lid 5.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

- 5.3.2 De in lid 5.3.1, sub a tot en met d genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- 5.3.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

- 5.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1:

voor de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- geen reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

- 5.4.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.4.1 is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

Artikel 6

Waarde-cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor **"Waarde-cultuurhistorie"** aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

6.1.2 Op of in deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken geen gebouw zijnde.

6.1.3 Bouwwerken ten dienste van de andere, niet primair voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van ver/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken niet wordt vergroot of veranderd.

6.2 Bouwregels

De bouwwerken geen gebouw zijnde, zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

lid 6.1.3 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;

6.3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden voldoende worden ontzien en de eventuele te stellen voorwaarden.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiter-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

6.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn.

6.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 7

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8

Algemene bouwregels

8.1 Plaatsbepaling en dakhelling bouwwerken

8.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in hoofdstuk 2, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.1.2 De in lid 8.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

8.2 Bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

8.2.2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 9

Algemene ontheffingsregels

9.1 Ontheffingsbevoegdheid

9.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels in dit plan voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,25 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3,25 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

9.1.2 Ontheffing wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de op de (digitale) plankaart aangegeven bestemming.

9.1.3 Bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 9.1 is artikel 11 van toepassing.

Artikel 10

Algemene wijzigingsbevoegdheid

10.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wro, de (digitale) plankaart te wijzigen voor:

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,25 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

Deze regels zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

10.2 Procedureregel

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 10.1 is artikel 11 van toepassing.

Artikel 11

Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen daar waar dit nader is bepaald de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het verzoek tot ontheffing of wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12

Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht bouwwerken:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;

- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan;

12.3 Ontheffing

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik (lid 1 en lid 2) leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase".