



Bestemmingsplan “Borssele, gedeelte Stadshoek”

BS 4377

7 juni 2006

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele bij besluit van 1 juni 2006.

, voorzitter

, griffier

TOELICHTING

TOELICHTING

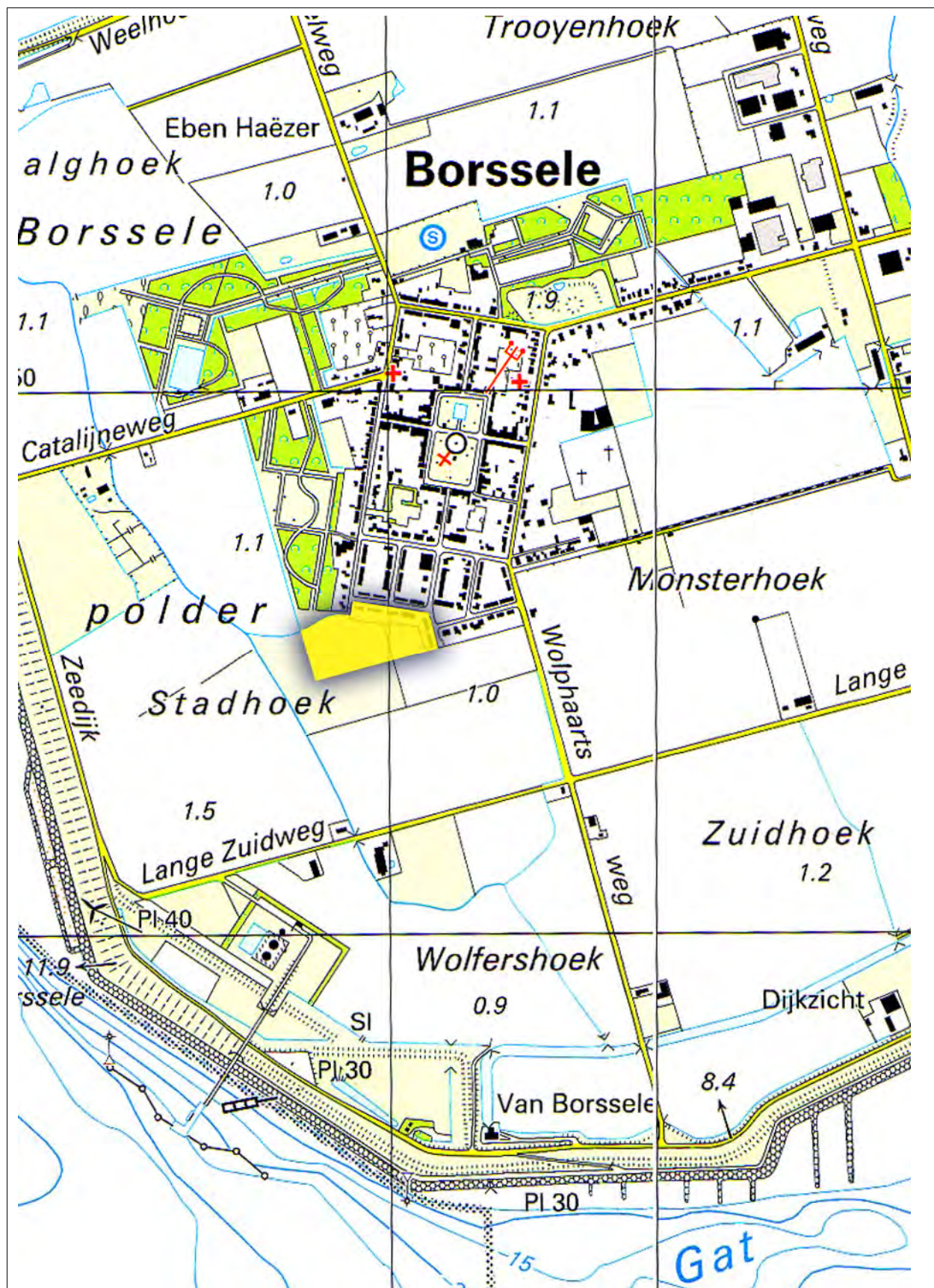
behorende bij het bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Stadshoek" in de gemeente Borssele

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	BELEIDSKADERS	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.4	Toetsing beleidskaders	8
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	11
3.1	Huidige situatie	11
3.2	Het verkavelingsplan	13
3.3	Beeldkwaliteit	17
4	MILIEU EN DUURZAAMHEID	19
4.1	Wegverkeerslawaaï	19
4.2	Industrielawaai en overige milieuhinder	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Bufferzone	21
4.5	Bodemverontreiniging	21
4.6	Flora en fauna	22
4.7	Archeologie	23
4.8	Water	24
4.9	Luchtkwaliteit	27
5	JURIDISCHE VORMGEVING	29
5.1	Planvorm	29
5.2	Toelichting op de bestemmingen	29
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	34
7.1	Maatschappelijke toetsing	34
7.2	Overleg	34

BIJLAGEN:

1. Inspraakreacties ex. artikel 6a WRO
2. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 Bro



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

In het Raadsprogramma Borsele 2004-2007 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 april 2003) is gesteld dat "woningbouw in elke woonkern, een gedifferentieerd woning-aanbod, ook in de nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen, belangrijke peilers zijn van het beleid". Vanuit dit kader is de planvorming voor een nieuwe woningbouwuitbreiding voor de kern Borssele opgepakt. Door de gemeente Borsele zijn potentiële woningbouwlocaties in het dorp in beeld gebracht. Uiteindelijk is door de gemeenteraad gekozen voor realisatie van woningbouw op de locaties "Borszeestraat zuid-west" ("Stadshoek"), "Oostsingel" ("Monsterhoek") en "Monsterweg". Laatstgenoemde locatie is echter bij nader inzien, vanwege de vele belemmeringen voor woningbouw-ontwikkeling, komen te vervallen. Voor de ontwikkeling van "Stads- en Monsterhoek", de naamgeving verwijst naar de historische naam van de polderkwadranten waarin de locaties liggen, is in november 2003 een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Echter, omdat de invulling van de locaties "Monsterhoek" en "Stadshoek" gaandeweg eigen planvormingstrajecten zijn gaan doorlopen, is besloten om afzonderlijke procedures te gaan voeren. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie "Stadshoek". Momenteel rust op deze locatie een agrarische bestemming. Middels voorliggend plan wordt deze bestemming herzien, waardoor de bouw van circa 26 woningen mogelijk wordt. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Het dorp Borssele heeft bijzondere ruimtelijke kwaliteiten en is, om deze kwaliteiten veilig te stellen, aangewezen als "beschermd dorpsgezicht" (Monumentenwet 1988). De wijze waarop in en aansluitend aan het dorp nieuwbouw wordt gepleegd, vergt de nodige zorgvuldigheid om te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het waardevolle dorpsbeeld. De locatie "Stadshoek" is in die zin overigens wel één van de minder kwetsbare locaties om te ontwikkelen. Tussen de historische kern en deze, nu nog agrarische, gronden bevinden zich immers reeds enkele planmatige dorpsuitbreidingen. Wel vraagt bij de invulling van de locatie de overgang naar het open polderlandschap bijzondere aandacht. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. De hiervoor genoemde aandachtspunten zijn uitdrukkelijk in de stedenbouwkundige planvorming betrokken.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 komt het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 3 beschrijft, zoals aangegeven, het stedenbouwkundige plan voor de "Stadshoek". Dit vormt de basis voor de juridische regeling zoals vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart. Een toelichting op de juridische vormgeving van het plan is in hoofdstuk 5 opgenomen. Daarvoor wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan milieu- en duurzaamheidsaspecten die met het plan samenhangen (geluidhinder, milieuhinder, externe veiligheid, bodemverontreiniging, water, etc.). Tot slot komen in de hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg aan de orde.

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op vigerend (en in ontwikkeling zijnd) rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden. In de laatste paragraaf wordt aangegeven in hoeverre de beoogde woningbouw-ontwikkeling past binnen het beschreven beleidskader.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag lagen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies die in Nederland ter beschikking staan. 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 (Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws-Vlaanderen) is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

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

Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan

In september 1997 is het "Streekplan Zeeland" vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid voor de provincie uiteengezet voor de periode tot 2005. Het belangrijkste uitgangspunt van het provinciale beleid voor de functies in het bebouwd gebied (woningen, bedrijven en infrastructuur) is het bundelingprincipe. Daarbij wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd:

1. de stedelijke ontwikkelingszones;
2. de dragende kernen;
3. de woonkernen.

Borssele is aangeduid als woonkern. Dit betekent dat op het gebied van wonen, werken en voorzieningen Borssele vooral een lokale functie heeft. Het beleid voor de woonkernen moet zich concentreren op versterking van de woonkwaliteit. Nieuwbouw dient te zijn afgestemd op natuurlijke groei van de bevolking, verbetering van de woonomgeving door dorpsvernieuwingsactiviteiten en het behoud van permanente bewoning. Uitgangspunt is dat dit beleid voldoende mogelijkheden biedt om de kwaliteit en leefbaarheid van de kernen in stand te houden of te versterken. Dit betekent onder meer het creëren van bouwmogelijkheden voor de lokale woningbehoefte. Voor woonkernen kunnen gemeenten zelf accenten leggen, door de ene kern wat meer mogelijkheden te bieden dan de andere kern. Daarmee kan worden ingespeeld op specifieke situaties en bijzondere lokale omstandigheden. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de volgende prioriteitsvolgorde:

1. vernieuwing/ hergebruik van de bestaande situatie;
2. inbreiding;
3. uitbreiding.

Streekplanherziening Woonvisie

Op 18 maart 2005 hebben Provinciale Staten de Streekplanherziening Woonvisie vastgesteld. Deze nota vormt een bouwsteen voor het op te stellen Omgevingsplan Zeeland, dat het huidige Streekplan in 2006 zal vervangen. Centraal in de Woonvisie staat de wens om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument. Door middel van een nieuwe werkwijze wordt ruimte gecreëerd om hier zoveel mogelijk tegemoet te komen. Deze nieuwe werkwijze is echter op onderdelen strijdig met het vigerende Streekplan Zeeland 1997. Om de nieuwe werkwijze zo spoedig mogelijk in te voeren, wordt een aantal uitgangspunten uit het huidige Streekplan herzien. De volgende uitgangspunten worden doorgevoerd:

- Er wordt een vaste verhouding tussen stedelijke ontwikkelingszones, dragende kernen en overige kernen gehanteerd. Deze vaste verhouding heeft betrekking op de groei van de woningvoorraad. De verhouding stedelijke zones – dragende kernen – overige kernen voor de hele provincie bedraagt 50 – 20 – 30. Per regio is de vaste

verhouding nader uitgewerkt. Voor Midden-Zeeland, waaronder de gemeente Borssele valt, dient 70% van de groei van de woningvoorraad in de stedelijke ontwikkelingszones plaats te vinden en 30% in de overige kernen.

- De prioriteitsvolgorde (herstructurering – inbreiding – uitbreiding) blijft van toepassing, maar zal voortaan worden geïmplementeerd door een vaste verhouding 50-50 te hanteren tussen inbreiding en uitbreiding. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden;
- Gemeenten bepalen in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma;
- Het wordt mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen;
- De mogelijkheid om op basis van een structuurvisie het regionale programma te verruimen, komt te vervallen. Per knelpuntsituatie zal bezien moeten worden of ten behoeve van het project kan worden afgeweken van de reguliere woningbouwplanning en beleidsdoelen;
- Unieke projecten moeten binnen de woningbouwplanning passen en zullen dus niet langer als een aparte categorie behandeld worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Borssele

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

- De gemeente Borssele 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-een-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 teneinde wachtlijsten terug te dringen en het proces van (re)integratie zo goed mogelijk tot stand te brengen.

In de woonvisie is een planningslijst woningbouw opgenomen. In totaal zijn in de gemeente voor de periode 2005-2015 1.208 woningen gepland. "Stadshoek" is met 26 woningen in de planningslijst opgenomen.

Structuurschets Borssele

In de "Structuurschets Borssele" (december 1999) wordt een visie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van het dorp. Hierbij wordt aangegeven welke mogelijke woningbouwlocaties beschikbaar zijn en welke daarvan gezien de huidige ruimtelijke en functionele opbouw van Borssele het meest geschikt zijn. Opgemerkt wordt dat door de milieuzone van het haven- en industriegebied "Sloe" de potentiële bouwlocaties beperkt zijn tot diegene die liggen aan de oost- en zuidkant van het dorp. De uitbreidingslocatie "Borszeestraat zuid-west" ("Stadshoek") komt daarbij als één van de gunstigste locaties naar voren, aangezien deze direct aansluit op de bestaande kern, redelijk eenvoudig tot ontwikkeling is te brengen en de mogelijkheid biedt voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk woonmilieu. Voorts biedt nieuwbouw op deze locatie de mogelijkheid om tot een goede afronding te komen van de eerder tot stand gekomen uitbreidingsrichting. De locatie "Oostsingel" ("Monsterhoek") komt, vanwege de verscholen ligging, minder gunstig naar voren. Wel sluit ook deze locatie direct aan op de bestaande kern. Belangrijk is echter dat het hier om een herstructureringslocatie gaat; de betreffende gronden waren voorheen in gebruik bij een vervoersbedrijf. Uit oogpunt van 'duurzaam grondgebruik' heeft de gemeenteraad (bij besluit van 15 juni 2000) de locatie "Oostsingel" ("Monsterhoek") dan ook, naast de locatie "Borszeestraat zuid-west" ("Stadshoek") en een locatie aan de Monsterweg, aangewezen als toekomstige woongebied van het dorp Borssele. De locatie aan de Monsterweg is, gezien de vele belemmeringen die woningbouwontwikkeling ter plaatse in de weg stonden, komen te vervallen. De planologische procedure voor de locatie "Monsterhoek" wordt zelfstandig voortgezet.

Prostitutiebeleid

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de "Nota prostitutiebeleid, gemeente Borsele" (2000). In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Borsele het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren. Bij het bepalen van het maximum is rekening gehouden met een aantal (plaatselijke) omstandigheden, te weten:

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

De "Nota prostitutiebeleid" gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het maximumaantal van één bordeel in de gemeente. Raamprostitutie en straatprostitutie

worden in het geheel niet toegestaan. Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrekkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel.

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 uitbreidingsplan wordt aan deze taak invulling gegeven. De kern Borssele maakt onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de Nota Ruimte is aangewezen als nationaal landschap. Mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden, zijn ontwikkelingen ter plaatse mogelijk. De realisatie van het woongebied Stadshoek betekent weliswaar een uitbreiding van het bebouwde oppervlak van de kern Borssele, maar door de situering van de locatie, direct aansluitend aan het dorp is van een aantasting van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap geen sprake. Met de ontwikkeling kan een goede afronding van de zuidelijke dorpsrand worden gerealiseerd en kan de dorpsstructuur worden versterkt, doordat de wegen-/ verkavelingsstructuur van de laatste dorpsuitbreidingen wordt vervolmaakt. In die zin is de ontwikkeling zeer zeker niet in het strijd met het rijksbeleid.

Het provinciaal beleid kent de prioriteitsvolgorde herstructurering en inbreiding boven uitbreiding. De gemeente onderschrijft dit beleid en werkt momenteel aan de planvorming voor diverse herstructurerings- en inbreidingslocaties, waaronder bijvoorbeeld de locatie "Monsterhoek" in Borssele. In de provinciale Woonvisie is het systeem van contingentering los gelaten en is overgegaan naar een systeem wat stuurt op bundeling (70% van de uitbreiding van de woningvoorraad in de stedelijke ontwikkelingszone - 30% in de overige kernen) en duurzaam ruimtegebruik (50% herstructurering/ inbreiding - 50% uitbreiding). Gemeenten mogen binnen dit kader in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Door de gemeente is, mede op verzoek van de provincie, een planningslijst opgesteld die inzicht biedt in het voorgenomen bouwprogramma. Voor de uitbreidingslocatie "Stadshoek" zijn 26 woningen ingepland. Met de nieuwbouw wordt, zoals hiervoor aangegeven, een zorgvuldige afronding van het dorp aan de zuidzijde beoogd.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en voorliggend juridisch plan is voorts rekening gehouden met het gemeentelijk beleid in die zin dat:

- uit oogpunt van 'aanpasbaar bouwen' de nieuwbouwkavels voldoende breed zijn;
- seksinrichtingen uitgesloten zijn.



Figuur 2: Impressie huidige situatie

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

3.1 Huidige situatie

Algemeen

Alvorens in te zoomen op de beoogde bouwlocatie, waarvan figuur 2 een impressie van de huidige situatie weergeeft, wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke opbouw van het dorp. Hiermee wordt in grote lijnen een beeld gegeven van het "beschermd dorpsgezicht", waarop de nieuwbouw dient aan te sluiten. Overigens maakt het plangebied zelf geen onderdeel van het "beschermd dorpsgezicht" uit.

Historie

Borssele is gelegen in de in 1616 herdijkte Borssele Polder, vlakbij het voormalige dorp Monster, dat in zee is verdwenen. Het dorp is ontstaan op de kruising van de twee belangrijkste polderwegen naar een ontwerp van de Goese dijkgraaf Cornelis Soetwater. De rechthoekige begrenzing van het dorp is gericht op het destijds geldende magnetische noorden en ligt enigszins gedraaid ten opzichte van het eveneens rechthoekige polderpatroon. De richting van de polderwegen is ontleend aan de zichtlijnen naar de kerktorens van Breskens en Veere. Zeer kenmerkend voor het dorp is de geometrische opzet volgens de verhoudingen van de 'gulden snede'. De singels vormen samen een rechthoek. Binnen de singels ontsluiten vier straten het eveneens rechthoekige dorpsplein met hierop de kerk (1849) en een vaete. Aan de rand van het dorp bevindt zich nu nog een vliedberg, waarop zich het voormalige kasteel Troye heeft bevonden.

Bebouwde omgeving

Zoals eerder aangegeven is door de bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van Borssele vrijwel de gehele kern beschermd door middel van een aanwijzing als "beschermd dorpsgezicht" (Monumentenwet 1988). Door deze aanwijzing wordt bescherming geboden aan "een groep van onroerende zaken, hieronder begrepen bomen, wegen, straten en bruggen, grachten, vaarten, sloten en andere wateren, welke met één of meer tot de groep behorende monumenten een beeld vormen, dat van algemeen belang is wegens de schoonheid of het karakter van het geheel". Borssele kent zoals reeds beschreven een sterk geometrische opzet. De richting van de structuur binnen de singels wijkt daarbij af van de richting van de structuur buiten de singels, die de richting van het omliggende polderlandschap heeft aangenomen. Bij de aan de zuidzijde gelegen jaren '70 - uitbreiding van het dorp komen beide richtingen terug. Deze uitbreiding grenst met zijtuinen aan de Zuidsingel. Hierdoor kent de singel ter plaatse geen continue bebouwingswand, hetgeen afbreuk doet aan de historische bebouwingsstructuur. De Monsterweg is voor Borssele de belangrijkste ontsluitingsweg. Het is ook de enige uitloper van het dorp waarlangs in het verleden lintbebouwing is ontstaan. Ten oosten van de kern Borssele bevindt zich op de kruising van de Monsterweg en de Kaaiweg een concentratie van enkele bedrijven.



Openbare ruimte

Het groene karakter van de kern is opvallend. Naast het groene dorpsplein bevinden zich in de vier kwadranten van oudsher groene binnenterreinen met verschillende functies, waaronder een speelplaats. De straatjes binnen het kwadrant hebben daarentegen een compact, stenig straatbeeld. De singels vormen de belangrijkste ontsluitingsstructuur van Borssele en hebben een groener beeld voornamelijk door de aanwezigheid van voortuinen. Verder is op diverse plaatsen langs de singels een doorzicht naar het achtergelegen landschap aanwezig. Bijzondere elementen vormen het aan de Oostsingel gelegen kerkhof en de vliedberg ten noorden van de Monsterweg.

Landschap

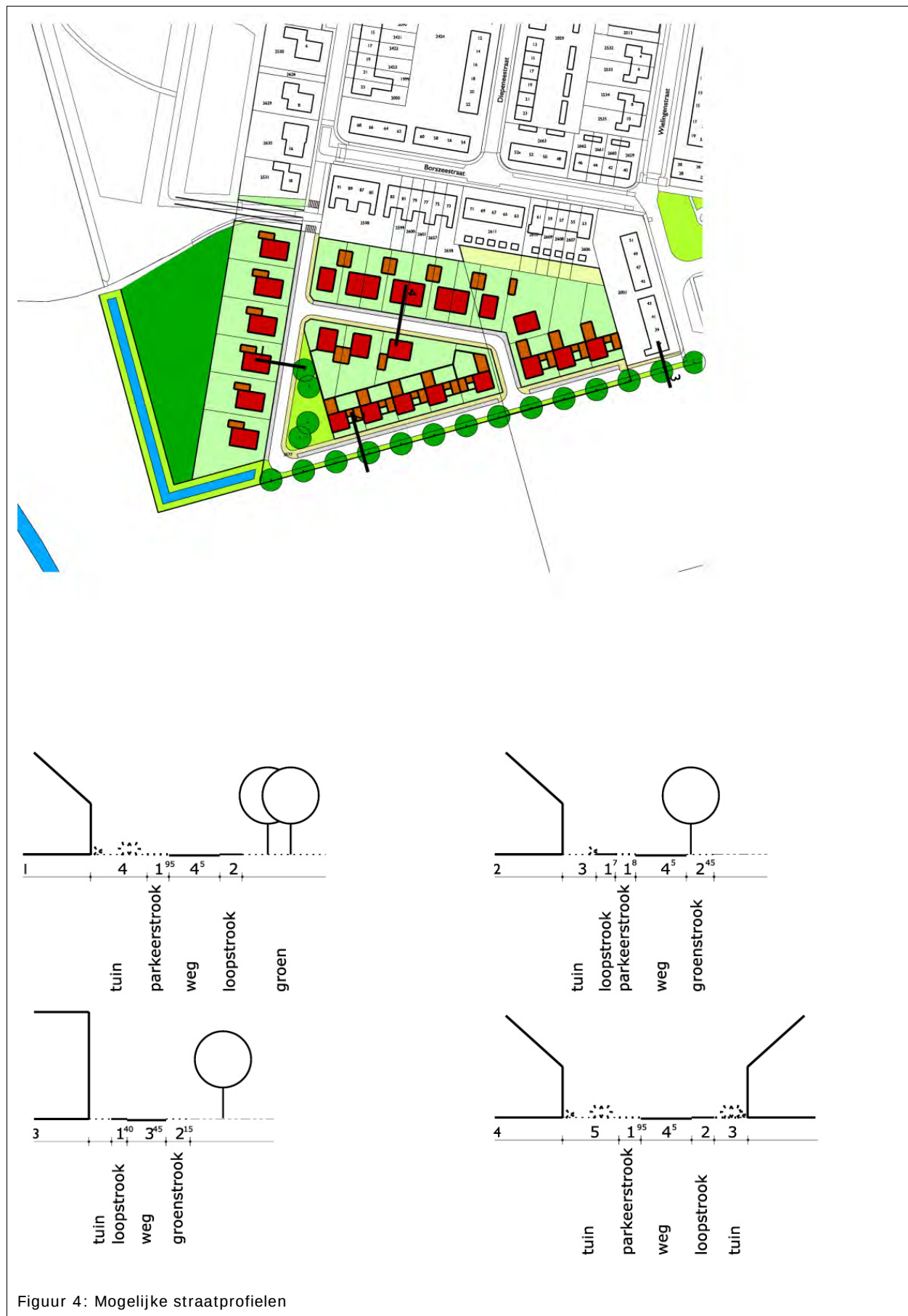
De relatief jonge Borssele Polder waarin de kern is gelegen wordt gekenmerkt door een grootschalige, rationele verkaveling en relatieve openheid. Vanuit de polder zijn de kern Borssele en de bedrijvigheid van het haven- en industriegebied "Sloe" duidelijk zichtbaar. Ten noorden en westen van de kern Borssele zijn de laatste jaren bossen aangeplant ter afscherming van het dorp. De komende jaren zal dit gebied nog verder worden bebost.

Stadshoek

De locatie "Stadshoek" ligt aan de zuid(west)zijde van Borssele. De planmatige uitbreidingen van het dorp, die van het begin van de jaren '70 tot ontwikkeling zijn gekomen, bevinden zich aan deze kant. Met de nieuwbouw wordt voortgeborduurd op een reeds ingezette uitbreidingsrichting. Momenteel zijn de beoogde bouwgronden in gebruik als akkerbouwland. Aan de noord- en oostzijde wordt de beoogde bouwlocatie begrensd door het zijperceel van een vrijstaande woning aan de Kalootstraat en door de achterpercelen van de aaneengesloten bebouwing van de Borszeestraat. De rijtjeswoningen, die bestaan uit twee bouwlagen en een zadeldak, zijn vanwege de sterke ruimtelijke samenhang met de nieuwbouw in voorliggend bestemmingsplan betrokken. In het verleden is reeds rekening gehouden met een verdere uitbreiding van het dorp in zuidelijk richting. De Kalootstraat loopt momenteel dood op het bouwperceel en vormt een eenvoudig aanknopingspunt voor de ontsluiting van de nieuwe dorpsuitbreiding. Aan de zuid- en westzijde van de locatie bevindt zich het open polderlandschap met als begrenzing de hoge Zeedijk.

3.2 Het verkavelingsplan

In figuur 3 is een mogelijke verkaveling van de locatie "Stadshoek" weergegeven. In dit plan wordt de Kalootstraat in zuidelijke richting recht doorgetrokken, maakt vervolgens een zeer scherpe knik, loopt verder langs de zuidelijke plangrens om uiteindelijk op de Borszeestraat aan te sluiten. Het bestaande bebouwingsbeeld langs de westzijde van de Kalootstraat wordt in het nieuwbouwplan voortgezet; ten westen van de doorgetrokken straat zijn vrijstaande woningen op ruime kavels gepland. Achter de nieuwbouw wordt bos aangeplant. Het aan de westzijde van Borssele gelegen bosgebied, dat een afschermende werking heeft naar het haven- en industriegebied "Sloe", wordt hiermee verder uitgebreid. Aansluitend aan het nieuwe bosgebied wordt waterberging, in de vorm van een sloot, gecreëerd. Deze berging biedt ruimte voor de opvang van regenwater uit de nieuwbouwuurt.



Figuur 4: Mogelijke straatprofielen

Het gebied ten oosten van de doorgetrokken Kalootstraat wordt door een weg, die evenwijdig loopt aan de Borszeestraat en derhalve ook een knik kent, in tweeën gedeeld. De nieuwbouw sluit hier met achterpercelen aan op de achterpercelen van de bestaande bebouwing aan de Borszeestraat. In het weergegeven verkavelingsplan zijn aan de noordzijde van de nieuwe weg vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen ingetekend. Ruimtelijk, en ook juridisch, is het evenwel mogelijk dat op de betreffende gronden aaneengesloten woningen worden gebouwd. Los van het woningtype krijgt de bebouwing aan deze zijde van de weg een voortuin van 5 meter. Aan de zuidzijde van de weg, waar (door bijgebouwen geschakelde) vrijstaande woningen zijn gepland, bedraagt de diepte van de voortuin 3 meter. Overigens biedt voorliggend bestemmingsplan ook de mogelijkheid om hier, naast één vrijstaande woning, één blokje twee-onder-eenkapwoningen te realiseren.

De weg langs de zuidgrens van de locatie zal door geschakelde bebouwing worden begeleid. De woningen zijn met de voorkanten op het landelijk gebied gericht. Een aantal van de percelen is hier, ingegeven door de vorm en afmetingen van de uitbreidingslocatie, relatief ondiep. Hierdoor zullen woningen met een afwijkende woningplattegrond worden ontwikkeld. Qua ruimtelijke verschijningsvorm dienen deze woningen echter overeen te komen met de 'reguliere' woningen in het dorp. De nieuwbouw op de locatie "Stadshoek" zal alle bestaan uit één bouwlaag à anderhalve bouwlaag en een steil zadeldak.

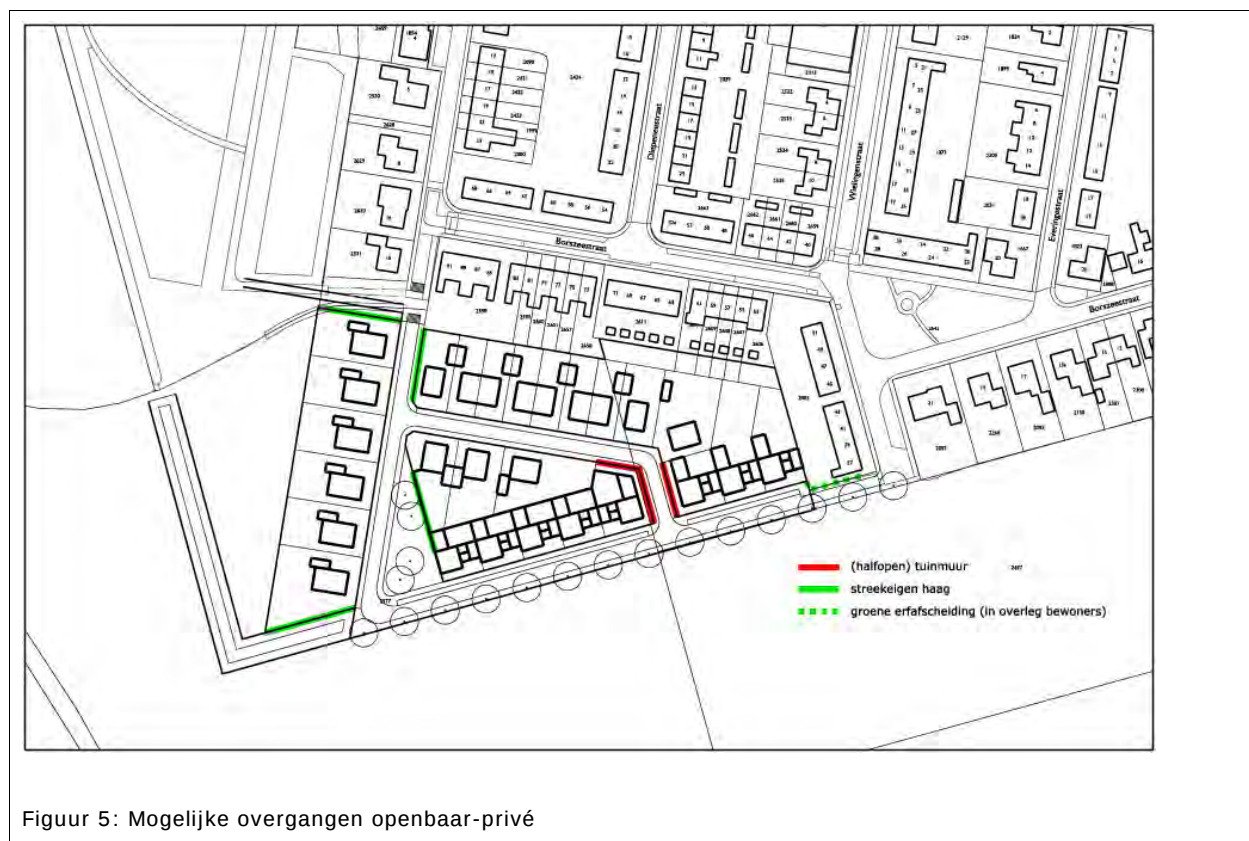
Op de overgang met het landelijk gebied wordt een groenstrook met laanbeplanting aangelegd. Langs de doorgetrokken Kalootstraat, in de hoek waar de straat een sterke knik maakt, wordt een groengebiedje gerealiseerd. Het landelijk gebied wordt hier als het ware even de buurt 'ingetrokken'. Vanuit het woongebied ervaart men op dit punt weidsheid van het landschap. Daarnaast krijgt de lange lijn van Westsingel/ Kalootstraat door dit groen een duidelijke beëindiging.

Parkeren

Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen erf plaats. De garages zijn verder terug op het perceel geplaatst, zodat voor de garage steeds opstelruimte aanwezig is voor minimaal één auto. In de openbare ruime wordt (voor bezoekers) parkeergelegenheid geboden in de vorm van langsparkeren. Aan één zijde van de weg wordt hiervoor een rabatstrook aangelegd. In figuur 4 zijn mogelijke straatprofielen weergegeven.

Overgangen openbaar-privé

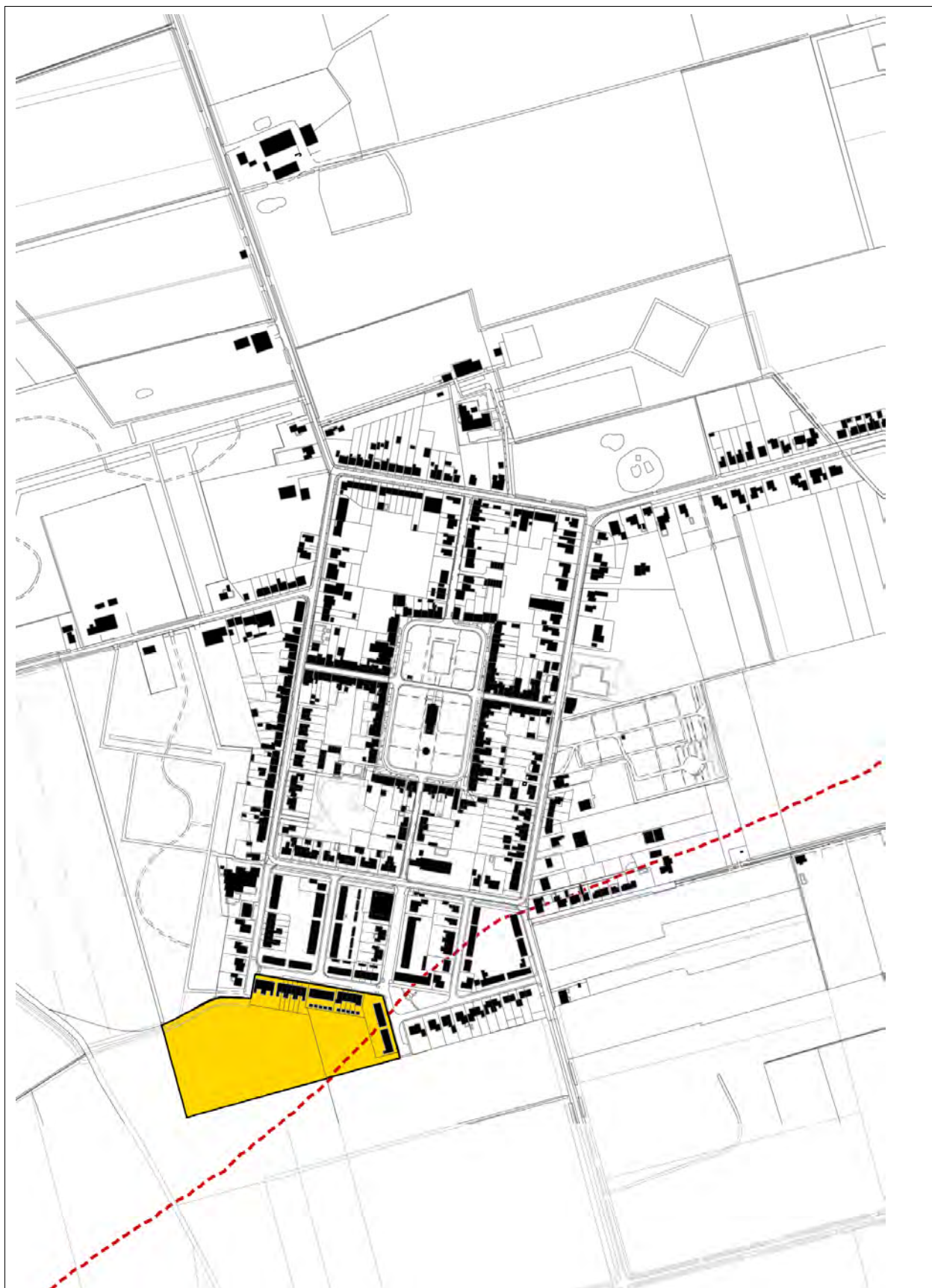
Op een aantal plaatsen is het uit oogpunt van ruimtelijke/ beeldkwaliteit noodzakelijk om uitspraken te doen over de vormgeving van de overgangen van openbaar naar privé. Het gaat met name om plaatsen waar zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied (zie figuur 5). Langs de doorgetrokken Kalootstraat worden op de overgangen openbaar gebied - zijtuin groene erfafscheidingen (hagen) voorgestaan. De erfafscheiding van de zijtuinen van de geschakelde woningen die grenzen aan de 'middenstraat' zal bij voorkeur bestaan uit een (in de architectuur mee-ontworpen) tuinmuur. In overleg met de bewoners van de Borszeestraat nr. 37 zal worden bezien of op het betreffende perceel als overgang naar het openbaar gebied een groene erfafscheiding kan worden aangebracht.



Figuur 5: Mogelijke overgangen openbaar-privé

3.3 Beeldkwaliteit

De gemeente Borsele streeft duurzaamheid na, waaronder ook een aantrekkelijke, goed verzorgde woonomgeving wordt verstaan. Vanuit dit oogpunt is het van belang aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit van de beoogde woningbouwuitbreiding. Naast dit bestemmingsplan zijn dan ook een richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteitplan opgesteld. De richtlijnen hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. Met het vastleggen van een 'spelregelset' wordt enige ruimtelijke samenhang verkregen, zowel binnen de buurt als in aansluiting op de bestaande kern. De spelregels bewaken de eenheid van de buurt qua kleur en globale verschijningsvorm. De beeldkwaliteitsrichtlijnen, die zijn opgenomen in een aparte brochure, worden, evenals het bestemmingsplan, door de gemeenteraad vastgesteld en zullen bij de grondoverdracht van toepassing worden verklaard.



Figuur 6: Toekomstige geluidszone zeehaven- en industrieterrein "Sloe"

4 MILIEU EN DUURZAAMHEID

4.1 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge art. 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd, dit wil zeggen dat voor de bij de wegen behorende zones akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/ uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied ligt dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (art. 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. De wegen binnen de bebouwde kom van Borssele kennen alle een 30 km/uur-regime en als gevolg daarvan geen geluidszone. Akoestisch onderzoek is derhalve achterwege gelaten.

4.2 Industrielawaai en overige milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en ander gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf(sterrein) en bij vestiging van een nieuw bedrijf(sterrein) in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Industrielawaai

Het dorp Borssele ligt op korte afstand van het zeehaven- en industrieterrein "Sloe". Dit gebied kent een zone als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder. De instelling van een geluidszone op grond van dit wetsartikel houdt in dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein buiten de zone niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen. Momenteel is een aanpassing van de geluidszone in gang gezet om nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijven die in de nachtperiode werkzaam zijn, en een akoestisch relevante geluidsuitstraling hebben, mogelijk te maken. Derhalve schuift de zonegrens op. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van deze toekomstige geluidszone (zie figuur 6). De locatie "Stadshoek" valt vrijwel geheel binnen de toekomstige geluidszone van het zeehaven- en industrieterrein "Sloe". Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van de woningen op de locatie "Stadshoek" bij volledige benutting van de toekomstige geluidsruijme maximaal 51 dB(A) bedraagt. Dit houdt in dat de wettelijk voorgeschreven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met maximaal 1 dB(A) wordt overschreden. Om de woningbouwuitbreiding formeel mogelijk te maken, heeft de gemeente bij de provincie een aanvraag ingediend om ten behoeve van de ontwikkeling hogere grenswaarden te verlenen.

Overige milieuhinder

Verder bevinden zich in de omgeving van Borssele een bedrijfsterrein aan de Kaaiweg, enkele agrarische bedrijven en een gemaal. Deze functies bevinden zich echter op ruime afstand van de beoogde bouwlocatie en vormen geen belemmering voor de voorgestane woningbouwontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

Bedrijven en 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 hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en CPR 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 besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Ten zuiden van Borssele ligt aan de Zeedijk de aanlegkade van de raffinaderij van Total. Blijkens de vigerende (provinciale) milieuvergunning vormt deze installatie geen belemmering voor de geplande woningbouw. Ook is het plangebied gelegen buiten de (plaatsgebonden én groeps)risicocontouren van andere inrichtingen/ bedrijven.

Transport

Transportroutes van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee. Gestreefd wordt naar een zo laag mogelijk risico bij gevoelige bestemmingen door het treffen van bronmaatregelen en, waar dit aanvullend nodig is, door het aanhouden van afstand. Planologische, technische en economische belangen kunnen aanleiding geven tot het accepteren van enig risico. Tussen risicovolle activiteiten en gevoelige bestemmingen dient minimaal zoveel afstand gehouden te worden dat het plaatsgebonden risico voldoet aan de door het rijk gestelde norm van 10^{-6} per jaar. Voor minder kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld incidentele woonbebouwing, kan indien nodig een kleinere afstand toelaatbaar worden geacht.

Transport over water

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde brengt risico's met zich mee. De kern Borssele valt buiten de door het rijk gestelde norm voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast wordt ook de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt van de externe veiligheid, wat betreft de risicocontour van de Westerschelde, geen belemmeringen aanwezig zijn om woningbouw te realiseren.

Andere transportroutes

Transport van gevaarlijke stoffen kan ook over de weg, per spoor of door middel van buisleidingen plaatsvinden. Het plangebied is niet nabij dergelijke transportroutes gelegen.

Vuurwerkopslag

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

4.4 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)". Deze bestemming laat alleen middels een planwijziging nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven toe. Aan planwijziging wordt medewerking verleend indien de aanvraag voor nieuwvestiging ondermeer voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen milieutoets. Op grond van deze toets, waarin het provinciale bufferbeleid is verwoord, is nieuwvestiging binnen 100 meter van woongebieden niet toegestaan.

GS hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een aanlegvergunningvereiste vastgesteld voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing zonder aanlegvergunning geen nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Uit het voorgaande volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het (zonder aanlegvergunning) 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.

Terzijde wordt opgemerkt dat de gemeente Borssele voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding heeft. Het provinciale bufferbeleid, zoals hiervoor verwoord, maakt integraal onderdeel uit van dit plan. Ook na het van kracht worden van de herziening van het Borssele buitengebiedplan blijft het eerder gestelde derhalve onverminderd van kracht.

4.5 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. In de periode november 2003 tot en met januari 2004 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Verkennd bodemonderzoek Borsseestraat ong. te Borssele" (AquaTerra Water en Bodem BV; 19 februari 2004). Uit het onderzoek is gebleken dat de grond, met uitzondering van een lichte verontreiniging met

DDT/DDD/DDE (som) aan de noordwestzijde van de locatie, niet is verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen en xylenen. In de waterbodem van de watergang, gelegen aan de noordwestzijde van de locatie, is een lichte verontreiniging met DDT/DDE/DDD, PAK en cadmium aangetoond (klasse 2). De bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgesteld. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 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. In dit kader is door het ecologisch adviesbureau Waardenburg B.V. een quick-scan uitgevoerd.

Uit het natuuronderzoek komt naar voren dat de beoogde locatie niet ligt binnen de provinciale Ecologische Hoofdstructuur, een beschermd natuurgebied of een gebied dat is aangewezen of aangemeld als Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied. De richtlijnen en natuurwetgeving hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen op de beoogde locatie en deze worden, gezien het huidige gebruik, ook niet verwacht. Van de nieuwe bestemming zal een zekere mate van verontrusting uitgaan. De meeste diersoorten waarvan men mag verwachten dat zij in de omgeving van de bouwlocatie voorkomen, zijn daar relatief ongevoelig voor. Het aanliggende agrarisch gebied is geen belangrijk weidevogelgebied en soorten als mol en veldmuis komen ook binnen verstedelijkt gebied voor.

Alle vogelsoorten, amfibieënsoorten en soorten zoogdieren (met uitzondering van de huismuis en bruine en zwarte rat) zijn beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet. Om te voorkomen dat in de gebieden mogelijk aanwezige broedvogels negatieve invloed ondervinden van de maatregelen die genomen worden, dienen deze buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien op basis van een speciale controle de aanwezigheid van broedvogels wordt uitgesloten kunnen de geplande activiteiten ook in het broedseizoen plaatsvinden.

In het plangebied zijn de volgende beschermde diersoorten aangetroffen dan wel kunnen deze worden verwacht: haas, mol en veldmuis. Voor deze soorten is in de (ruime) omgeving van het plangebied geschikt habitat aanwezig. Verwacht mag derhalve worden dat de voorgenomen ingreep geen negatief effect heeft op de duurzame instandhouding van genoemde zoogdieren/ amfibieën. Met het van kracht worden van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (februari 2005) dient er, in tegenstelling van datgene wat er in de quick-scan van november 2003 is vermeld, voor geen van de genoemde diersoorten meer ontheffing te worden aangevraagd.

Gezien de lage dichtheden en het niet verwachten van negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van populaties van de voorkomende soorten worden compenserende maatregelen niet noodzakelijk geacht. Om negatieve effecten van de te nemen maatregelen voor de voorkomende zoogdieren zoveel mogelijk te beperken wordt aangeraden om zoveel mogelijk van af de bestaande bebouwing naar buiten toe te werken. Daarnaast wordt aanbevolen om bij de inrichting van het plangebied rekening te houden

met de rugstreeppad. De gemeente zal overigens, ook in de fase van bouwrijpmaken, regulier onderhoud plegen om kolonisatie van het gebied door de rugstreeppad te voorkomen. Tot slot wordt in de quick-scan opgemerkt dat de natuurwaarden op de locatie gering is. Door een natuurvriendelijke inrichting van de groenvoorzieningen en het toepassen van gerichte beheersmaatregelen is het mogelijk om de algemene natuurwaarden te verhogen.

4.7 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 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 (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief 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 de locatie "Stadshoek" niet aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Ter plaatse van beoogde bouwlocatie is de kans op archeologische vondsten, volgens de IKAW, grotendeels middelhoog en voor een klein gedeelte laag. Door SOB Research is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Woningbouwlocatie Borszeestraat, Borssele" (maart 2004). In een aantal boringen werden archeologische indicatoren aangetroffen. Het betrof echter enkel puinspijkels of puinbrokjes in de bouwvoor. Deze zijn gelet op de historie van de locatie, volgens SOB Research, niet indicatief voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen binnen het plangebied. Op basis van de onderzoeksgegevens wordt aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Overigens zal de aannemer worden verzocht om attent te zijn tijdens het graven en vondsten te melden (meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988, artikel 47).

4.8 Water

Algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de ordenende 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 beide is derhalve noodzakelijk om problemen zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water wordt omgegaan. Maar eerst wordt ingegaan op waterbeleid in het algemeen.

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 ondermeer overeengekomen dat:

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

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer van 1,17 liter per seconde per hectare.

Waterhuishoudingplan 2001 – 2006; Samen slim met water

Het provinciale waterhuishoudingplan vormt een vertaling van het rijksbeleid naar een regionaal niveau. Gestreefd wordt naar duurzame watersystemen en het zoveel mogelijk tegengaan van verdroging. Tevens zijn waterkansenkaarten gemaakt waarin de mate van geschiktheid van de gronden voor bebouwing is aangegeven.

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 grondwater. 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.

Het huidige watersysteem

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is over het algemeen noord - oostelijk gericht. De bovenste 5m dikke laag is de Westlandformatie van zwakzandige klei en veen. Dieper dan 5m tot 18m bevindt zich de formatie van Tegelen en Oosterhout die bestaat uit zand en leem. Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 1,50m – mv maar vertoont aanzienlijke fluctuaties tengevolge van seizoensinvloeden.

Het plangebied wordt ontwaterd door de watergang aan de noordkant van het plangebied en een hoofdwatgang westelijk op ongeveer 175m van het plangebied. De Westerschelde bevindt zich op circa 600m van het plangebied. Het polderpeil in de sloten bedraagt 0,40m –NAP zomerpeil en 0,60m – NAP winterpeil. Het plangebied ligt vlakbij de primaire watergang zodat het polderpeil voor dit gebied ongeveer hetzelfde is. De sloten wateren af naar het gemaal "Van Borssele" op circa 0,95km ten zuiden van het plangebied. De maximaal optredende grondwaterstand is 0,1m +NAP.

De locatie is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Ten noordwesten van het plangebied was in het verleden een boomgaard aanwezig. In het grondwater zijn geen verontrustende parameters aangetroffen. De gemiddelde doorlatendheid van de zwak zandige kleilaag bedraagt circa 0,06m/dag. Ter plaatse van veen en zandlagen bedraagt de doorlatendheid circa 1,1m/dag. De gemeten chloridewaarden van het grondwater liggen op ongeveer 2200mg/l. Op 5m diepte in het eerste watervoerende pakket is het grondwater al volledig zout. Het terrein is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Het vuilwaterriool waarop kan worden aangesloten is het gemengde rioolstelsel in de Kalootstraat. De overstort in de hoek Borszeestraat – Kalootstraat is vervallen. In het plangebied is geen rioleringsstelsel aanwezig. Door medewerkers van het waterschap is meegedeeld dat de bestaande sloten in het plangebied voldoende afvoercapaciteit hebben. In de huidige situatie van Stadshoek is, volgens informatie van het waterschap, voldoende waterberging aanwezig door de aanleg van extra sloten in de API Borssele. Er zijn geen problemen met wateroverlast. Volgens de waterkansenkaart is de locatie geschikt voor woningbouw.

Toekomstig watersysteem

De inrichting van het gebied is zodanig dat in het gebied naast een vuilwaterriool een regenwaterriool wordt aangelegd waardoor het water van de straten en de dakvlakken wordt afgevoerd. Het overtollige water zal worden afgevoerd naar de nieuw te graven sloot zuidelijk en westelijk in het plangebied. Deze sloot zal worden verbonden met het doodlopende stukje sloot nabij de Borszeestraat. Aan de boszijde zal minimaal een schouwstrook van 5m breed worden aangelegd. Het slootje aan het einde van de Borszeestraat zal worden verlengd tot aan de nieuw te graven sloot evenwijdig aan het bos. Dit slootje kan vanaf de schouwstrook aan de noordzijde van het slootje worden onderhouden. Het afgekoppeld hemelwater van de dakvlakken zal indien mogelijk recht-

streeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Het water van de straten wordt geloosd in een droge sloot.

Het totale oppervlak van het gebied is 19455m², hiervan is 5965m² verhard en er kunnen ongeveer 26 woningen worden gebouwd. Door het graven van een nieuwe sloot westelijk van het plangebied wordt er 6% waterberging in het plan aangelegd en een bergingscapaciteit gerealiseerd van 470m³. De 6% waterberging is gemeten op polderpeil niveau. Dit is voldoende om 75mm per m² verharding te kunnen bergen.

Door het aanleggen van deze sloot met een winterpeil van 0,6m –NAP en een woningpeil van de nieuw te bouwen woningen op 1,25+ NAP zijn er geen problemen te verwachten met de drooglegging.

Overleg met waterbeheerder

Met de waterbeheerder heeft verschillende keren overleg plaatsgevonden. Van het gebied Stadshoek kan het overtollige water worden afgevoerd naar de nieuw te graven sloot westelijk van het plangebied. Het waterschap heeft aangegeven dat voor het plangebied een waterberging van 6% moet worden aangelegd. De nieuw gegraven sloot (in het kader van de aanpassingsinrichting Borssele) mag voor de afwatering van het plangebied worden gebruikt. De nieuw te graven sloot mag ook een talud hebben van 2:3. De voorkeur van het waterschap gaat ernaar uit om bij een eventueel tekort aan berging de extra berging aan de zijde van de Oostsingel aan te leggen.

Tijdens het overleg met de waterbeheerder is door de waterbeheerder aangegeven dat aan de westzijde (Stadshoek) voldoende waterberging in de bestaande sloten aanwezig is. Aan de oostzijde (Monsterhoek) is de afwatering nabij het kerkhof, via de pvc-leiding, onvoldoende. Ook is er naar de mening van de waterbeheerder aan de oostzijde een tekort aan berging aanwezig. Voorgesteld is om ter plaatse van Stadshoek minder of geen extra berging aan te brengen voor de stedelijke uitbreiding. Door vervanging van de pvc-leiding door een sloot wordt ter plaatse van de locatie Monsterhoek de afwatering verbeterd en wordt gelijktijdig extra berging aangelegd. Het waterschap kon zich in deze oplossing vinden.

Extra berging ten behoeve van het plan Monsterhoek hoeft niet te worden aangelegd, omdat door realisatie van het plan het verhard oppervlak niet toeneemt.

Afspraken

De vuilwater overstort op de hoek Borszeestraat - Kalootsstraat is opgeheven. Voor geheel het dorp Borssele is voldoende volume hoeveelheid waterberging aanwezig. De gemeente heeft onderzocht of de afvoer van regenwater van de Oostsingel kan worden verbeterd door het graven van een nieuwe sloot naar het Molenpad. Om tot een goede afvoer te komen is het noodzakelijk dat het afschot van de sloot naast het Molenpad wordt aangepast en dat deze sloot wordt verdiept en verbreed. Door bovenstaande bijkomende aanpassingswerkzaamheden wordt deze variant vrij duur. Hierdoor is het aantrekkelijker te kiezen voor de door het waterschap voorgestelde oplossing van het vervangen van de bestaande pvc-buisleiding rond 200mm door een sloot. Omdat de problemen met de afwatering bij de locatie Monsterhoek er al waren voor het bestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat het waterschap dit probleem oplost. Ofschoon afwatering een taak van het waterschap is, zullen de gemeente en het waterschap gezamenlijk hiertoe het voortouw nemen. Over de kostenverdeling van de aanlegkosten van deze sloot dienen nog afspraken te worden gemaakt met het waterschap.

4.9 Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht geworden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in woningbouw. Bepalend in dit geval is de achtergrondconcentratie van luchtvervuilende stoffen. De achtergrondconcentratie wordt bepaald door bronnen (onder andere verkeer, industrie, consumenten) in een groter gebied. Stoffen verspreiden zich in de lucht over grote afstanden. De achtergrondconcentratie is een gemiddelde luchtvervuiling in een groot gebied. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe woningen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit. Om deze reden is de luchtkwaliteit van de achtergrond ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2004, 2010 en 2015 in beeld gebracht.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van de achtergrond is fijn stof het meest maatgevend. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. Volgens recente jurisprudentie moet de lokale overheid echter die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij, dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt.

Andere stoffen uit het Besluit Luchtkwaliteit (benzeen e.d.) hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit door de achtergrond, en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden voor fijn stof zijn als volgt:

Grenswaarde fijn stof (PM10) vanaf 2005 (jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$):	40
Maximaal aantal overschrijdingen van grenswaarde voor fijn stof vanaf 2005 (van het 24-uursgemiddelde, $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$):	35

Onderzoek

De luchtkwaliteit ter plaatse is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 4.0). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. In genoemde versie van het programma is nog niet de 6 dagen aftrek van overschrijdingsdagen voor fijn stof verwerkt, zoals aangegeven in de Meetregeling luchtkwaliteit 2005. In de resultaten van de luchtkwaliteitberekening voor fijn stof dient dus nog een aftrek van 6 overschrijdingsdagen te worden toegepast.

Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en/of plandrempels voor fijn stof en andere luchtvervuilende stoffen niet worden overschreden. Voor fijn stof zijn de resultaten hierna aangegeven.

2004	Fijn stof (PM10)		
	jaargemiddelde	achtergrond	Aantal overschrijdingen grenswaarde ¹
Achtergrond	26	26	1 (7-6)

2010	Fijn stof (PM10)		
	jaargemiddelde	achtergrond	Aantal overschrijdingen grenswaarde
Achtergrond	31	31	26 (32-6)

2015	Fijn stof (PM10)		
	jaargemiddelde	achtergrond	Aantal overschrijdingen grenswaarde
Achtergrond	30	30	25 (31-6)

Conclusie

De realisatie van de woningbouwontwikkeling Stadshoek te Borssele levert geen merkbare bijdrage tot de concentraties fijn stof. De grenswaarden voor fijn stof en overige luchtvervuilende stoffen worden bovendien in 2004, 2010 en in 2015 niet overschreden. Aanvullend op de hiervoor beschreven luchtkwaliteitsberekening is de definitieve milieuvergunning van de Elektriciteits Produktiemaatschappij Zuid-Nederland (EPZ) beoordeeld. Conclusie van deze beoordeling is dat de bijdrage van de EPZ aan de achtergrondconcentraties verwaarloosbaar is. Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling aanwezig.

¹ Inclusief 6 overschrijdingsdagen aftrek voor fijn stof vanwege correctie zeezout

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan heeft het doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van de locatie "Stadshoek". Als planvorm is gekozen voor een gedetailleerd plan, dat de stedenbouwkundige uitgangspunten van het ontwerp voor de locatie vastlegt. Door middel van vrijstellingsbepalingen wordt enige flexibiliteit geboden voor de uitvoering, zonder daarmee het beoogde eindbeeld geweld aan te doen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de toelichting, waarin het beleidskader, het stedenbouwkundig plan, de milieu- en duurzaamheidsaspecten en de juridische vormgeving zijn omschreven. Tot slot bevat de toelichting een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid en een verslag van de inspraak- en overlegresultaten;
- de voorschriften, waarin de gewenste inrichting van het plangebied in juridische termen is vastgelegd. Hierin worden drie rubrieken onderscheiden. De algemene en technische bepalingen, de bestemmingsbepalingen, en de overige bepalingen;
- de plankaart, bestaande uit één kaartblad.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

I. Algemene en technische bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften 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.

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften 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 procedureregels (artikel 4)

In artikel 4 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van vrijstelling van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 4.

II. Bestemmingsbepalingen

Woondoeleinden (artikel 5)

Het merendeel van de gronden van de locatie "Stadshoek" zijn voorzien van de bestemming "Woondoeleinden". De volgende woningtypen worden onderscheiden: vrijstaand (Wv), twee aaneen (Wt), aaneengesloten (Wa) en geschakeld (Wg). Deze woningtypen worden in de begripsbepalingen nader gedefinieerd. Een deel van de gronden is uit oogpunt van flexibiliteit (om in te kunnen spelen op de marktvraag) voorzien van meerdere subbestemmingen. Daarnaast kent een klein gedeelte van de gronden, die bestemd zijn voor achtertuin, de gecombineerde subbestemmingen Wa/Wg, omdat momenteel nog niet bekend is of deze gronden aan de bewoners van de Borszeestraat verkocht gaan worden of dat zij deel gaan uitmaken van de kavels van de (geschakelde) nieuwbouwwoningen.

Op de gronden met de bestemming "Woondoeleinden" is de bouw van woningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken toegestaan. Voor deze gebouwen en bouwwerken zijn specifieke bouwbepalingen opgenomen. Voor de woningen hebben deze betrekking op de situering van de woning, de breedte van het bouwperceel, de breedte en diepte van de woning, de dakvoet- en totale hoogte, de dakhelling en de realisering van een parkeerplaats. Ook is, uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, voor bepaalde kavels de gewenste nokrichting vastgelegd. Daar waar binnen een bebouwingsvlak meerdere aanduidingen "verplichte nokrichting" zijn opgenomen, dient iedere woning binnen het vlak (de gehele straatwand) van de verplichte nokrichting te worden voorzien. Is er binnen een bebouwingsvlak maar één aanduiding "verplichte nokrichting" opgenomen, dan geldt de verplichting enkel voor de woning op het betreffende hoekperceel. De nokrichting van andere woningen binnen de betreffende bebouwingsvlakken is niet bepaald.

Voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de bebouwde oppervlakte van de zij-erven en achtererf, de gezamenlijk toegestane oppervlakte, de dakvoet- en totale hoogte, de dakhelling en de situering.

- VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

Ten behoeve van de flexibiliteit zijn enkele vrijstellingen voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen teneinde een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevellijn op te richten, de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen te verminderen en de hoogte van andere bouwwerken te vergroten. Daarnaast is door middel van een verwijzing naar de gebruiksbepalingen een vrijstellingsbepaling opgenomen voor de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 6)

De beoogde wegen zijn bestemd tot "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter.

- VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Er is voor het college van burgemeester en wethouders een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de hoogte van andere bouwwerken te vergroten.

Groenvoorzieningen (artikel 7)

Het beoogde driehoekige pleintje in de "Stadshoek" is, evenals de stroken aansluitend aan het bosgebied, bestemd voor "Groenvoorzieningen". Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugd ontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken.

- VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Er is voor het college van burgemeester en wethouders een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de hoogte van andere bouwwerken te vergroten.

Multifunctioneel bos (artikel 8)

Het bosgebied aan de westzijde van Borssele wordt in zuidelijke richting voortgezet. De betreffende gronden zijn voorzien van de bestemming "Multifunctioneel bos". Binnen deze bestemming mogen enkel andere bouwwerken, en middels een vrijstelling niet voor bewoning bestemde gebouwen, worden opgericht. Om de instandhouding van het bos, zodra dit is aangelegd, te waarborgen, wordt voor bepaalde werken en/ of werkzaamheden een aanlegvergunning vereist. Expliciet is vermeld dat het storten en lozen van specie en het gebruik van gronden als gronddepot verboden is.

III. Overige bepalingen

Algemene vrijstellingen (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte én het in beperkte mate afwijken van de maatvoering van bebouwing.

Algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 10)

In artikel 10 is een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze bevoegdheden betreffen het bouwen van 'nutsgebouwtjes' en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Nadere eisen (artikel 11.)

In artikel 11 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de nokrichting en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbepalingen (artikel 12)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten. Evenals bewoning van vrijstaande bijgebouwen. Het is mogelijk om *aangebouwde* bijgebouwen ten behoeve van het wonen, dus bijvoorbeeld als

slaapkamer, in gebruik te nemen. Realisatie van een woonfunctie in een vrijstaand bijgebouw, waarmee op een bouwperceel tweede woningen kunnen ontstaan, wordt echter ongewenst geacht.

Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

Overgangsbepalingen (artikel 13)

Artikel 13 betreft de overgangsbepalingen 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 niet wordt vergroot.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 14)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.

Slotbepaling (artikel 15)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Stadshoek".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan financieel haalbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft de gemeente de bevolking betrokken bij de voorbereiding van voorliggend plan. Het concept van het bestemmingsplan heeft vanaf 2 december 2003 tot en met 12 januari 2004 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is er op 8 december 2003 een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden in verenigingsgebouw "Vijverzicht" in Borssele. Het inspraakrapport is als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Regionale Brandweer Zeeland;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

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, subcommissie gemeentelijke plannen Brief van 19 maart 2004

Commentaar:

1. In de planningslijsten (2003 tot en met 2012) gaat de gemeente uit van de bouw van 100 woningen per jaar. Daarbij is voor de kern Borssele de bouw van 24 woningen voorzien. In het provinciale woningbouwprogramma wordt voor de periode 2000-2010 uitgegaan van gemiddeld 77 woningen per jaar. De door de gemeente opgevoerde capaciteit is daarmee fors hoger dan door de provincie berekend. De locaties Stads- en Monsterhoek hebben een gezamenlijke capaciteit van circa 42 woningen en overschrijden daarmee ruimschoots hetgeen in de planningslijsten is aangegeven, alsmede hetgeen in provinciaal woningbouwprogramma staat vermeld. Verzocht wordt de noodzaak voor 42 woningen nader te onderbouwen c.q. afwijkingen te verklaren (categorie 1).

2. Verzocht wordt aan te geven op welke wijze de capaciteit van de plannen wordt ingepast in het woningbouwprogramma (categorie 1).
3. Gezien de omvang van de capaciteit acht de subcommissie een faseringsregeling noodzakelijk (categorie 1).
4. De exploitatieopzet moet, in verband met de gefaseerde uitvoering van het plan, worden aangepast (categorie 1).
5. De resultaten van het overleg met het waterschap moeten in de plantoelichting worden opgenomen (categorie 2).
6. Verzocht wordt de resultaten van het archeologisch onderzoek in de toelichting op te nemen (categorie 3).
7. Verzocht wordt onderzoek van het groepsrisico (externe veiligheid) in de plantoelichting op te nemen (categorie 3).

Beantwoording:

- ad 1. - 4. Inmiddels is het provinciale beleid gewijzigd. Met het van kracht worden van de provinciale Woonvisie wordt niet langer gestuurd op woningbouwcontingenten, maar op het principe van bundeling (vaste verhouding groei woningvoorraad tussen ontwikkelingszones en overige kernen) en duurzaam ruimtegebruik (minimaal 50% inbreiding). Binnen dit principe mogen de gemeente in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het woningbouwprogramma bepalen. Door de gemeente Borssele is een planningslijst opgesteld, die het beoogde gemeentelijke woningbouwprogramma weergeeft. De realisatie van "Stadshoek" is hierin meegenomen. De provincie heeft aangegeven met de gemeentelijke planninglijst in te kunnen stemmen. Van (ogenschijnlijke) strijd met het provinciale woningbouwbeleid is derhalve niet langer sprake. Het commentaar van de commissie, zoals weergegeven onder de punten 1 tot en met 4, is daarmee niet langer aan de orde.
- ad 5. In het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen. Deze paragraaf (4.8) is in overleg met het waterschap opgesteld.
- ad 6. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn in paragraaf 4.7 vermeld.
- ad 7. Naar aanleiding van deze opmerking van de subcommissie heeft de gemeente contact opgenomen met een provinciaal expert op dit gebied. Aangezien de 10^{-6} -risicocontour niet over de kern Borssele loopt, zal naar zijn mening externe veiligheid geen probleem zijn, zowel wat betreft het plaatsgebonden als het groepsrisico.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 30 januari 2004

Commentaar:

1. Het plan heeft geen consequenties voor het waterschap wat betreft het beheer van waterkeringen en (plattelands)wegen.
2. Door het ontbreken van een waterparagraaf kan geen wateradvies worden uitgebracht. Verzocht wordt, voordat het plan verder in procedure wordt gebracht, een complete waterparagraaf ter beoordeling aan het waterschap voor te leggen.

Beantwoording:

- ad 1. Van de opmerking is kennisgenomen.

ad 2. De gemeente heeft een waterparagraaf aan het waterschap voorgelegd. In onderling overleg is paragraaf 4.8 opgesteld.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen.

Regionale Brandweer Zeeland

Geen reactie ontvangen.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Brief van 21 januari 2004

Inspreker kan instemmen met de voorgestelde uitbreiding van het beschermde dorpsgezicht Borssele.

7 juni 2006

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Inspiraakreacties ex. artikel 6a WRO

BIJLAGE 2

Vooroverlegreacties ex. artikel 10 BRO