



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen · Goes Middelburg Breda Terneuzen

# GEMEENTE BORSELE

**Bestemmingsplan  
"Kern Ellewoutsdijk 2007"**



Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele  
bij besluit van 7 juni 2007.

, voorzitter

, griffier



**Rothuizen van Doorn 't Hoofd** Architecten  
Stedenbouwkundigen

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

[www.rdh.nl](http://www.rdh.nl)

Goes Middelburg Breda Terneuzen



**gemeente**  
**titel**

Borsele  
Bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2007"

**projectnummer**  
**datum**

BS4370  
7 juni 2007

**Voorontwerp**  
**Ontwerp**  
**Vastgesteld**

12 april 2005  
23 januari 2007  
7 juni 2007





**TOELICHTING**



## TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2007" in de gemeente Borsele

### INHOUD

1.	INLEIDING	5
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en bovengemeentelijk beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.4	Toetsing beleidskader	18
2.5	Conclusies	20
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	23
3.1	Historie	23
3.2	Functionele opbouw van het gebied	25
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	25
3.4	Kwaliteiten en aandachtspunten	31
4.	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	35
4.1	Deelgebieden	35
4.2	Streefbeelden	37
4.2.1	Streefbeeld lintbebouwing Langeviele	37
4.2.2	Streefbeeld landgoederen Langeviele	37
4.2.3	Streefbeeld omgeving Dijkstraat	39
4.2.4	Streefbeeld historische dorpskern	39
4.2.5	Streefbeeld Commejanshoek	40
4.2.6	Streefbeeld omgeving Kapellestraat	40
5.	MILIEU EN DUURZAAMHEID	41
5.1	Geluidhinder	41
5.2	Milieuhinder	41
5.3	Bufferzone	42
5.4	Externe veiligheid	43
5.5	Luchtkwaliteit	47
5.6	Archeologie	47
5.7	Bodemverontreiniging	48
5.8	Waterhuishoudkundige aspecten	49
5.9	Flora en fauna	53
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	55
6.1	Planvorm	55
6.2	Toelichting op de voorschriften	55
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63

8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	63
8.1	Maatschappelijke toetsing	63
8.2	Overleg	63

BIJLAGEN:

1. Visualisatie begrippen/bepalingen voorschriften
2. Inspraakrapport
3. Reacties in het kader van het vooroverleg





Straatnamenkaart



Luchtfoto Ellewoutsdijk (2000)



# 1. INLEIDING

## Aanleiding opstellen plan

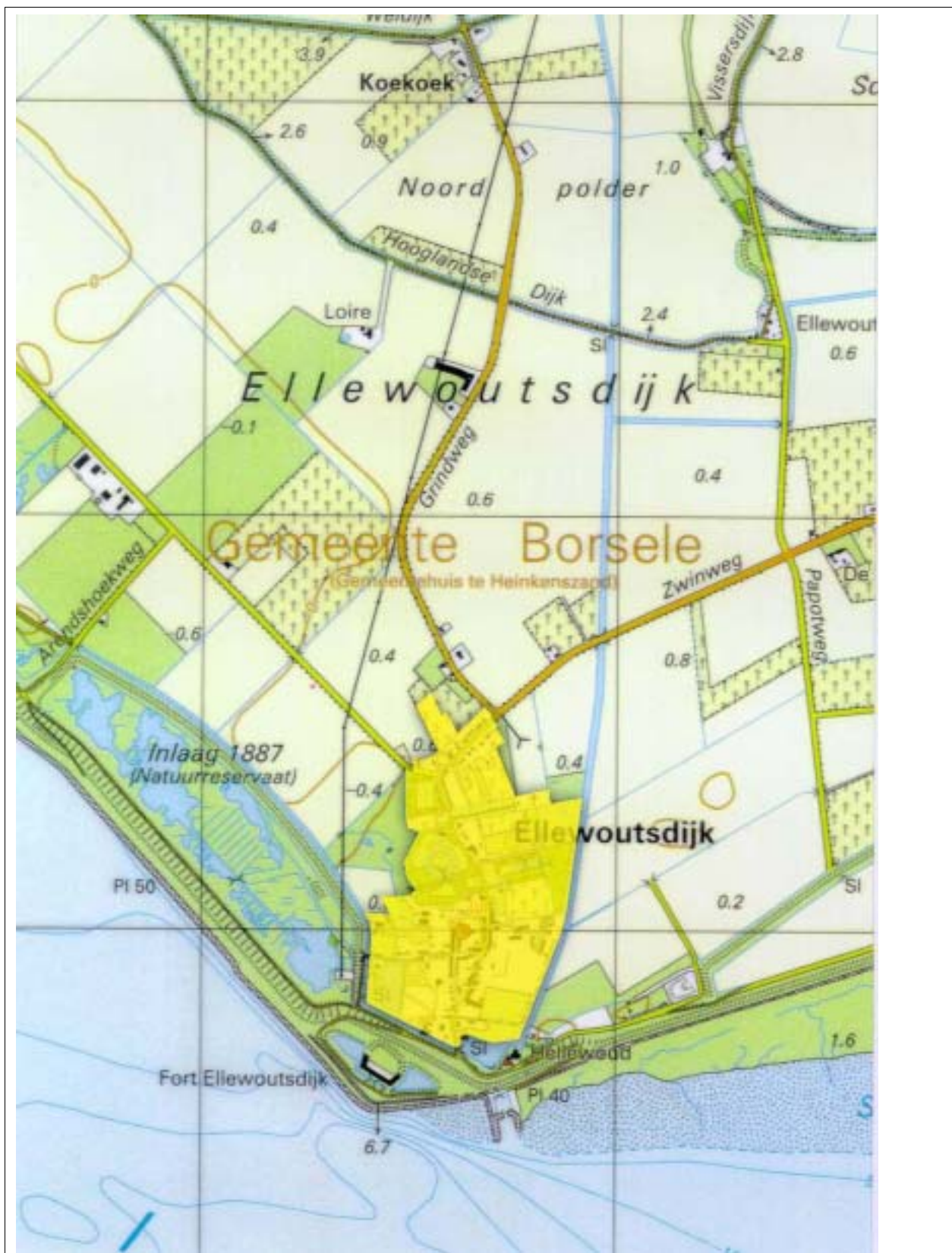
De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de in april 2000 in werking getreden wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij is een 'nieuwe' artikel 19-procedure, de zogenaamde 'zelfstandige projectprocedure', ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van een bestemmingsplan meer worden verleend indien het een bestemmingsplan betreft dat niet tijdig (éénmaal per 10 jaar) is herzien. Dit betekent dat, wanneer sprake is van 'oude' bestemmingsplannen, aan allerlei bouwinitiatieven die in strijd met het bestemmingsplan zijn uitsluitend medewerking verleend kan worden via de weg van de bestemmingsplanprocedure. Hetgeen relatief omvangrijk en tijdrovend is. Om aan bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de 'zelfstandige projectprocedure' dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Hetzelfde geldt om ongewenste bouwinitiatieven te kunnen weigeren. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Ellewoutsdijk. In figuur 1 is het plangebied weergegeven. Momenteel is voor een groot deel van dit gebied geen bestemmingsplan van kracht. Bouwaanvragen worden als gevolg hiervan enkel getoetst aan de bouwverordening. De in deze verordening opgenomen bebouwingsvoorschriften zijn echter summier. Ten aanzien van het gebruik van de gronden doet de bouwverordening geheel geen uitspraken. Dit betekent dat ruimtelijk en/of functioneel ongewenste ontwikkelingen, die wel voldoen aan de voorschriften van de bouwverordening, in het van een bestemmingsplan verstoken gebied niet te weren zijn. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee de ruimtelijke en leefkwaliteit van Ellewoutsdijk te behouden.

Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. De bestemmingsplannen Ellewoutsdijk, gedeelte "Commejanshoek" (1981) en Ellewoutsdijk, gedeelte "Commejanshoek 2" (1996), worden middels voorliggend plan herzien. Daarmee worden ook de bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van deze plannen in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd én worden nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.

## Opzet plantoelichting

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Ellewoutsdijk gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren, en een bestemmingsplan



Figuur 1: Ligging plangebied

op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving van de voorschriften van dit bestemmingsplan. Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



## 2. BELEIDSKADER

Het gewenste ruimtelijk-functionele toekomstbeeld dat voor Ellewoutsdijk wordt opgesteld, en in voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd, dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In het volgende wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen.

### 2.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende 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 (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:

- š een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid;
- š een polderpatroon;
- š 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 en bovengemeentelijk beleid

### Omgevingsplan Zeeland

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. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De kern Ellewoutsdijk 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 voorliggend 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.

Ellewoutsdijk is aangeduid als een woonkern. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin Ellewoutsdijk valt, dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden. 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 grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

Ellewoutsdijk is aangeduid als een woonkern in een nationaal landschap. In deze kernen is de woonfunctie leidend. Deze dienen behouden en versterkt te worden. Het algemene woningbouwbeleid van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding) biedt voor het versterken van de woonfunctie voldoende waarborgen.

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

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

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag wor-

- den voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid);
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;
  5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

Ellewoutsdijk maakt deel uit van de balansgebieden. In de balansgebieden wordt een terughoudend woningbouwbeleid voorgestaan. Zolang er een woonvraag vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling van de kern zelf is en zolang het landschap en de dorpsstructuur een verdere ruimtelijke ontwikkeling kunnen verdragen, is in deze gebieden dorpsuitbreiding mogelijk. Inbreiding/ herstructurering om daarmee de dorpsstructuur te verbeteren is te allen tijde mogelijk. Verdere verstedelijking van het buitengebied wordt niet voorgestaan. Functiewijziging van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing naar een woonfunctie, waarbij eventueel vervangende nieuwbouw plaatsvindt, is mogelijk, maar mag geen belemmering vormen voor de (agrarische) bedrijfsvoering in de directe omgeving en moet uitdrukkelijk leiden tot een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Borsatlas (2003)

In 2003 heeft de gemeente Borsele, onder de naam Borsatlas, een ruimtelijk strategische visie ontwikkeld. Deze visie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als 'werkdocument' bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds moet de visie een debat over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente in breed verband opstarten en structureren, een debat tussen het ambtelijk apparaat, gemeentebestuur (college en raad) en inwoners c.q. belanghebbenden. De visie is onderverdeeld in thema's en deelgebieden.

Voor Ellewoutsdijk is vooral de ruimtelijke beleidskoers voor het beleidsthema wonen/voorzieningen in het deelgebied woonkernen relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- š kwalitatieve doelstelling is gericht op behoud en versterken ruimtelijke en sociale-maatschappelijke structuur door middel van herstructurering, inbreiding en omvorming van woningen voor levensloopbestendig wonen;
- š inbreiding mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke beleving;
- š voorkomen uitbreiding aantal 'tweede woningen' in verband met de leefbaarheid in de kleine kernen.

### Verkeersveiligheid in Borsele (1995)

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



kern van de gemeente Borsele is een plan opgesteld om het verkeersveiligheidsbeleid structureel vorm te geven.

In het plan "Verkeersveiligheid in Borsele, duurzame veiligheid door categorietoekenning binnen de bebouwde kom" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 december 1995) worden binnen de dorpskernen drie wegtypen onderscheiden: de verzamelstraat waar een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt, de verzamelstraat waar de snelheidslimiet 30 km/uur bedraagt en de verblijfsstraat waar de maximum snelheid eveneens 30 km/uur zal zijn. In het streefbeeld 2010 voor Ellewoutsdijk zijn de Langeviele en de Zwinweg aangewezen als verzamelstraten, waarvoor een 50 km/uur-regime geldt. De overige straten zijn verblijfsstraten. Overigens is inmiddels de gehele bebouwde kom van Ellewoutsdijk aangewezen als een 30 km- zone.

#### Groenstructuurplan Ellewoutsdijk (1997)

De centrale doelstelling van het groenstructuurplan voor Ellewoutsdijk is een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een structurele verbetering van het openbaar groen. Om deze doelstelling te bereiken wordt in het plan een hoofd-groenstructuur onderscheiden. Hiermee worden de belangrijkste en beeldbepalende elementen van het openbaar groen voor Ellewoutsdijk aangeduid. De hoofdgroenstructuur bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren van de 1e orde (de zogenaamde basislijnen), grote groeneenheden en doorgaande beplantingsstructuren van de 2e orde. In het volgende wordt ingegaan op de hoofdgroenstructuur in zoverre zij deel uitmaakt van het plangebied "Kern Ellewoutsdijk 2007".

Onder de basislijnen vallen de Langeviele met in het verlengde de Zomerstraat en de Hellewoudstraat. Deze 'lijnen' worden van belang geacht vanwege de verkeersfunctie, de historische waarde en de verankering van het dorp in het omliggende landschap. Aan genoemde straten is geen doorgaande beplantingsstructuur voorgestaan. Ter behoud en versterking van het karakter van de Langeviele en de Hellewoudstraat kan de gemeente enkele solitaire bomen planten op lege plekken, als entree van het dorp. Daarnaast is de meidoornhaag langs het terrein van het voormalig kasteel van grote betekenis voor de geleiding en de ruimtelijke kwaliteit van de Langeviele. Eventueel kan met particulieren afspraken worden gemaakt over tuinafscheidingen die direct aan de straten grenzen.

Tot de grote groeneenheden, de groenelementen die betekenis hebben voor het gehele dorp, behoren:

- š de terreinen van het voormalige kasteel en de buitenplaatsen;
- š de begraafplaats;
- š de Schuttersweide/trapveld;
- š de speeltuin "De Pit";
- š de open ruimte tussen dijk en dorp inclusief het fort.

Het terrein van het voormalig kasteel, de buitenplaatsen en de ruimte tussen de dijk en het dorp inclusief het fort zijn niet in beheer van de gemeente. Toch zijn zij van grote betekenis voor de groene uitstraling van het dorp. Het wordt van belang geacht dat deze structureren en elementen als een duidelijke eenheid herkenbaar zijn.

Doorgaande beplantingsstructuren van de 2e orde zijn in Ellewoutsdijk niet aanwezig.

#### Woonvisie Borsele met planningslijst woningbouw 2005 -2015

In de Woonvisie Borsele (2005) is het woonbeleid van de gemeente Borsele voor de periode 2005-2015 verwoord. Het doel van het woonbeleid is de zorg voor goede woningen in een aantrekkelijke omgeving. In de visie worden onder meer de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- § De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen;
- § Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt voldoende keuzevrijheid bestaat;
- § De gemeente heeft beleid ontwikkeld om de Integrale Woningkwaliteit te versterken, waarbij energiezuinigheid, veiligheid, comfort, toegankelijkheid en levensloopbestendig bouwen centraal staan. Integrale woningkwaliteit (IWK), vastgelegd in de gemeentelijke notitie 'Kwaliteit voor nu en later', wordt gestimuleerd. Daarbij wordt gestreefd naar Boven De Norm (iets meer dan het Bouwbesluit voorschrijft). Bij de uitbreiding van het aantal woningen zal het kwaliteitsaspect een belangrijke rol spelen. Het beleid is erop gericht de bestaande woningkwaliteit te verbeteren. Kwaliteit wordt dan niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning zelf, maar met name door de kwaliteit van de woonomgeving, van het dorp of buurt waar de woning staat. De kwaliteit van de totale woningvoorraad wordt dan ook bepaald door de diversiteit van woningen;
- § De uitbreiding van de woningvoorraad richt zich op de natuurlijke groei van de kern, waarbij het aanbod afgestemd wordt op de in de kern aanwezige bevolkingssamenstelling en het inkomenniveau.

#### Grijs krijgt kleur (2001)

In de notitie "Grijs krijgt kleur" is het gemeentelijk ouderenbeleid voor de periode 2002-2005 vastgelegd. Het beleid wordt vormgegeven aan de hand van grote lijnen, het zogenaamde 'beleidsmenu'. Eén van de onderdelen van het 'menu', die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening, is ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen door het tot stand brengen van een samenhangend aanbod voor wonen, zorg, welzijn, mobiliteit en inkomen. Het tot stand brengen van een samenhangend woningaanbod wordt in de hiervoor beschreven woonvisie uitgewerkt.

#### Welstandsnota Borsele (2004/2006)

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

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

Met betrekking tot de gebiedgerichte criteria is vrijwel de gehele kern Ellewoutsdijk met uitzondering van de planmatige uitbreiding langs de Commejansstraat aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Alle bouwplannen dienen een hoog kwaliteitsniveau te kennen. De planmatige uitbreiding langs de Commejansstraat

is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden om 'ongelukken' te voorkomen.

#### Sectorale invulling gebiedsperspectief plattelandstoerisme (1997)

Een deel van het Borselse grondgebied is aangewezen als Waardevol Cultuur Landschap (WCL-gebied). Door de stimulerende werking van de aanwijzing tot WCL-gebied, en de financiële middelen die daarmee samenhangen, komen tal van initiatieven van de grond. Om de initiatieven in goede banen te leiden is de nota "Sectorale invulling gebiedsperspectief plattelandstoerisme", kortweg de recreatievisie genoemd, opgesteld.

In de recreatievisie zijn twee doelstellingen opgenomen. De eerste doelstelling is gericht op de dagrecreatie met als doelgroepen de rust- en ruimtezoekers en de natuurvorsers. De gemeente Borsele beschikt over bijzonder natuurschoon en streeft ondermeer met het Waardevol Cultuur Landschap behoud van de natuur na. Extensieve vormen van recreatie hebben de aandacht, waarbij kwaliteit(sverbetering) een belangrijke rol speelt. Voor de doelgroep vermaakzoekers, streeft de gemeente naar een minimale opvang, omdat deze doelgroep niet binnen Borsele past.

De tweede doelstelling betreft de verblijfsrecreatie in bepaalde gebiedsdelen van de gemeente. De kwaliteiten van deze gebieden mogen worden benut voor recreatie, maar vragen ieder om een eigen bescherming. Om die reden is voor het oprichten en houden van kleinschalige kampeerterreinen een systeem van zonering en quotering opgesteld. Plaatsing van stacaravans op deze terreinen is geheel uitgesloten.

#### Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele (1999)

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

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

#### Beroeps- en bedrijfsactiviteiten in woningen c.a. (1993)

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

#### Prostitutiebeleid (2000)

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

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

De "Nota prostitutiebeleid" gaat, gelet op bovengenoemde overwegingen, uit van het 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. In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten.

#### Gemeentelijk monumentenbeleid (2006)

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

#### Borsele, contrasten in veiligheid (2002)

In de notitie "Borsele, contrasten in veiligheid" wordt het integrale veiligheidsbeleid voor de komende jaren beschreven. Eén van de onderdelen van deze notitie die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening is het oprichten van de gemeentelijke werkgroep "Partners in Veiligheid". Doel van de werkgroep is:

- § in een vroeg stadium in een ontwerpproces op een structurele manier aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's die in het bouw- of inrichtingsplan besloten kunnen liggen, waarbij;
- § een optimale afweging plaatsvindt van veiligheidsaspecten tegen alle andere aspecten in het ruimtelijk ordeningsproces.

Sociale veiligheid, verkeersveiligheid, brandveiligheid en milieuveiligheid vormen de veiligheidsaspecten die hierbij de hoofdrol spelen.

#### Lokale nota wonen, zorg en welzijn (april 2004)

Tot 2010 zijn ongeveer 1900 extra zorgwoningen in Zeeland nodig om de vernieuwing in de ouderenzorg en de uitbreiding in de ouderenzorg mogelijk te maken. Om dit bereiken is door de provincie Zeeland de nota "Zeeland Woonzorgland" uitgebracht, waarin wordt aangegeven dat regionale spreidingsplannen voor zorgwoningen voor ouderen opgesteld dienen te worden door betrokken partijen. De gemeente Borsele behoort tot de regio De Bevelanden. Het regionale spreidingsplan wordt vervaardigd door verschillende lokale plannen op te stellen en deze samen te voegen. In het Borsele spreidingsplan wordt tot 2010 voorzien in de bouw van 252 woningen, waarvan 154 zorgwoningen. De overige 98 woningen dienen binnen het gemeentelijke woningbouwcontingent te worden opgenomen. Het uitgangspunt is om de woningen in een aantal kernen te clusteren. De kern Ellewoutsdijk komt niet in aanmerking voor de bouw van zorgwoningen en/of overige woningen.

#### Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving (2004)

De belangrijkste reden voor een goede handhaving van regelgeving inzake ruimtelijk beleid is het behouden en verbeteren van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving. Het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid wordt vertaald in bestemmingsplannen. Dus bestemmingsplannen zijn in feite de geformuleerde normen van het ruimtelijk gewenste beleid. Het is van belang dat het beleid op het gebied van handhaving is vastgelegd binnen een structuur waarbij van te voren vastgestelde doelen worden nagestreefd. Zowel de structuur als de doelen dienen voor andere overheden en burgers zichtbaar en controleerbaar te zijn.

Doelstelling van handhaving is een zodanig niveau te bereiken dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en waarbij tegen geconstateerde overtredingen wordt opgetreden. Daarbij dient in het achterhoofd te worden gehouden dat handhaving niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders betekent, maar - daaraan voorafgaand - ook het maken van heldere en hanteerbare regels en het verschaffen van inzicht in die regels, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Derhalve speelt de actualisering van bestemmingsplannen ook een belangrijke rol in de handhaving van ruimtelijke regelgeving. Hiertoe is een projectgroep samengesteld die de opdracht heeft om binnen een periode van 10 jaar alle bestemmingsplannen voor de kernen te actualiseren. Daarnaast is inmiddels een begin gemaakt met een integrale herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied".

Om tot een gestructureerd en systematisch toezicht te komen, zal meer dienen te worden samengewerkt met andere afdelingen van de gemeente en met externe organisaties, zoals politie en waterschap. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan het

opleiden en beëdigden van bijzondere opsporingsambtenaren (BOA's). Dergelijke opsporingsambtenaren zijn bevoegd strafbare feiten op te sporen en aan te leveren aan het Openbaar Ministerie. Het Openbaar Ministerie (OM) besluit vervolgens om al dan niet tot vervolging over te gaan. Met het OM zullen derhalve duidelijke afspraken dienen te worden gemaakt over de prioriteit van de op te sporen strafbare feiten en de vervolging daarvan. Overigens zij hier opgemerkt dat onder de huidige wetgeving op het gebied van bouwregelgeving weinig strafbare feiten worden geconstateerd. Dit zal echter anders worden wanneer een overtreding in het ruimtelijke bestuursrecht ook zal gaan gelden als een overtreding van de Wet Economische Delicten.

Helaas kunnen niet alle geconstateerde overtredingen worden aangepakt. Derhalve dienen prioriteiten te worden gesteld. Gekozen is daarbij voor de volgende prioriteiten:

1. Veiligheid
2. Bouwen zonder vergunning of in afwijking van de vergunning
3. Gebruik in strijd met bestemmingsplannen
4. Gebruiksvergunningen
5. Aanlegvergunningen
6. Milieu

Ten aanzien van punt 6 wordt het volgende opgemerkt. De onderhavige notitie is gericht op 'rode handhaving'. Voor milieu is er een apart handhavingstraject, zoals verwoord in Gemeente Borsele, Handhavingsnotitie - handhaving ruimtelijke regelgeving milieubeleidsplan. Geconstateerde overtredingen op het gebied van milieu worden doorgegeven aan de afdeling milieu, die op haar beurt prioriteiten stelt. Geconstateerde overtredingen worden geplaatst op "de handhavingslijst". Deze lijst vormt als het ware een register voor de voortgang en uitvoering van de handhaving. Het stellen van prioriteiten behoort tot de taak van het dagelijks bestuur. Het is aan de verantwoordelijke portefeuille-wethouder of een geconstateerde zaak al dan niet geplaatst wordt op de handhavingslijst. Om een totale bestuurlijke verantwoordelijkheid te verkrijgen zal de handhavingslijst per kwartaal ter vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Om de handhaving te kunnen effectueren is aan de gemeente een aantal sanctiemogelijkheden toegekend. De meest toegepaste sancties zijn bestuursdwang en dwangsom.

Bestuursdwang is een direct werkend sanctiemiddel, waarbij op kosten van de overtreder een eind wordt gemaakt aan de illegale situatie. Een dwangsom is een indirect middel, waarbij de overtreder op straffe van een dwangsom gedwongen wordt zelf een eind te maken aan de illegale situatie.

## **2.4 Toetsing beleidskader**

### Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gezocht naar potentiële inbreidings-/herstructureringslocaties in Ellewoutsdijk. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpse, open en groene karakter. Per potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De volgende mogelijke inbreidings-

/herstructureringslocaties (zie hoofdstuk 4) zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen:

Inbreidings-/herstructureringslocatie	Maximale toename woningvoorraad
Zomerstraat	1 woning
Langeviele	1 woning
Breestraat	3 woningen
Dijkstraat	3 woningen
Markt	1 woning
Van Hattumstraat	2 woningen
Totaal	11 woningen

De hierboven genoemde locaties zijn in eigendom van particulieren. Het is mede hierdoor onwaarschijnlijk dat de geboden woningbouwcapaciteit volledig wordt benut. Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het contingeringsbeleid komen te vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings-/ herstructureeringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling. Overigens zijn in Ellewoutsdijk momenteel geen uitbreidingsplannen aan de orde.

#### Kwaliteit en leefbaarheid

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

Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van Ellewoutsdijk:

- § seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- § milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 3 of hoger) zijn niet toegestaan;
- § bedrijven die in een woonomgeving passen (milieucategorie 1 en 2) zijn toegestaan. Een zekere bescheiden mate van functiemenging (milieucategorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Door de verwevenheid met het agrarisch gebied en de aanwezigheid van agrarische bedrijven zijn de Borsele kernen immers te kwalificeren als gemengd gebied;
- § waardevolle elementen, zoals monumenten, beeldbepalende panden, archeologisch en landschappelijk waardevolle terreinen, zijn van een toegesneden bestemming voorzien;

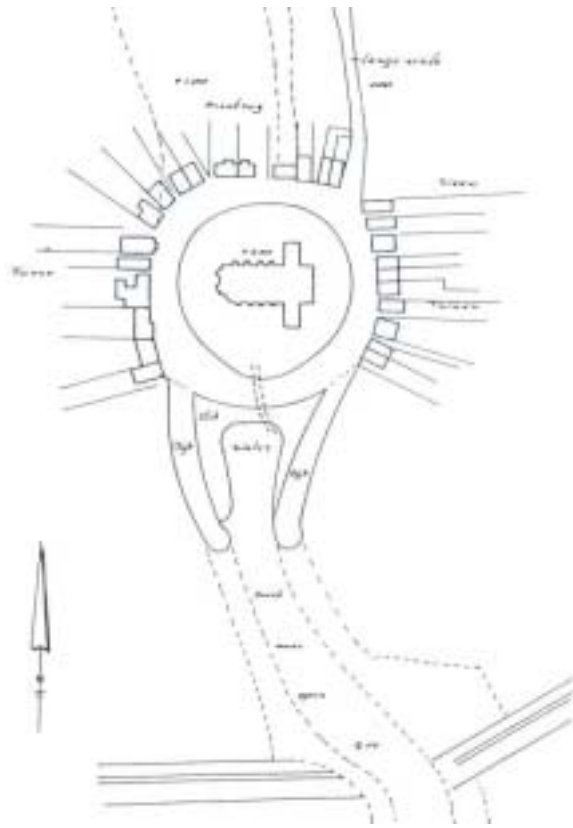
§ inbreidings/herstructureringslocaties zijn voorzien van enkele stedenbouwkundige 'handvaten'.

## **2.5 Conclusies**

Het bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2007" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Daarnaast worden, gebaseerd op een gewenst ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, op een aantal locaties in de kern ontwikkelingen voorgestaan. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan, zoals bij de toetsing aan het beleid is aangegeven als kader gefungeerd.







Figuur 2: Reconstructie van het allereerste begin van Ellewoutsdijk



Figuur 3: Kadastrale situatie in 1830

## 3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

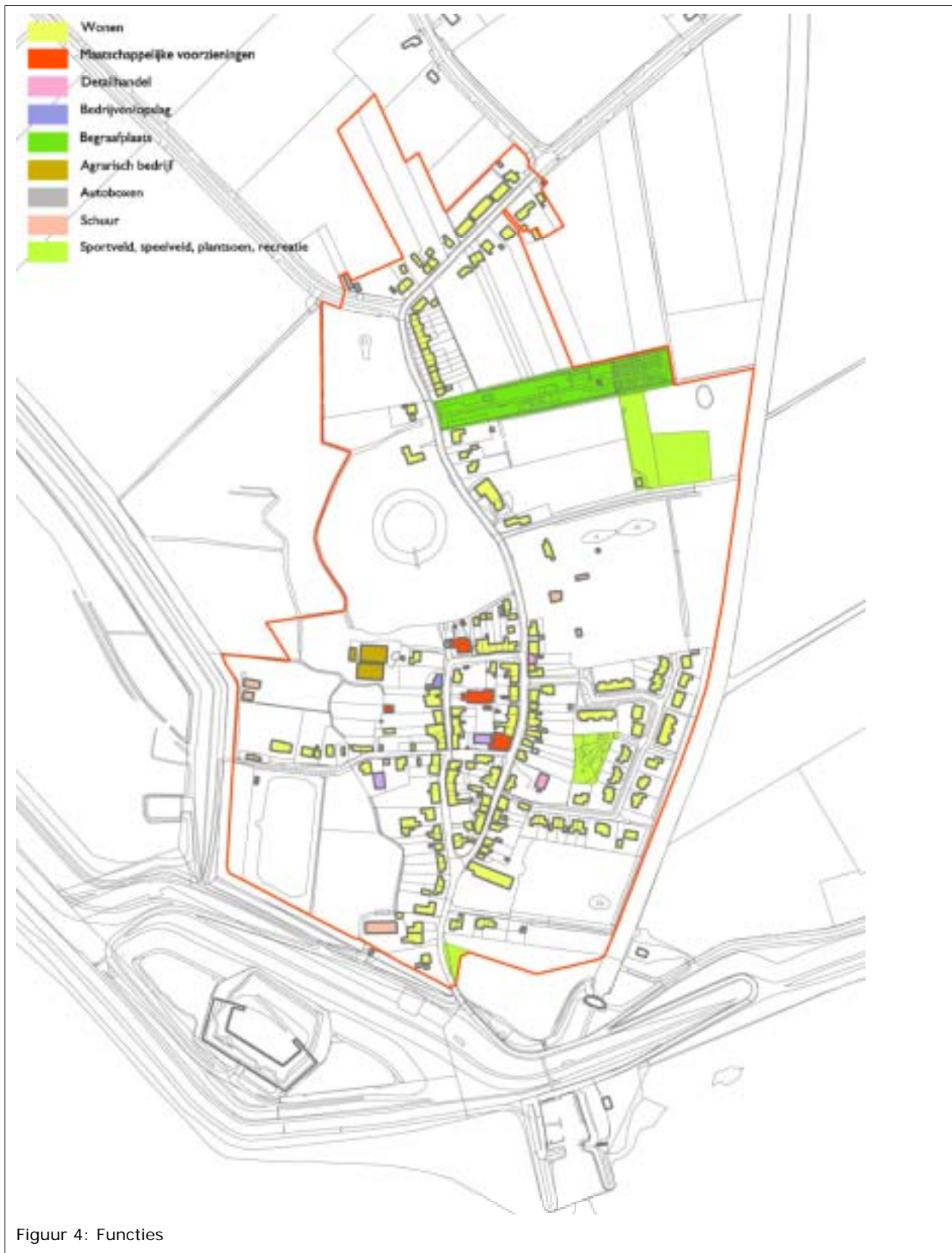
Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Ellewoutsdijk, de functionele en ruimtelijke opbouw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

### 3.1 Historie

Ellewoutsdijk is gelegen aan de Westerschelde. Na de stormvloed van 1134 bleef tussen de zeegeulen de Honte (de huidige Westerschelde) en de Zwake een aantal eilanden achter. Eén van die eilanden was het eiland Borsele, waarop onder meer de kernen Ellewoutsdijk en Nisse waren gelegen. De eerste bewoning van Ellewoutsdijk dateert ongeveer uit de 12<sup>e</sup> en 13<sup>e</sup> eeuw. De eerste bebouwing van het dorp lag op een wat hoger gelegen kreekkrug, van waaruit via een diep in het land snijdende kreek een ideale verbinding was met de Honte. Voordat gebouwd werd, verhoogde men de plaats van het dorp nog eens extra met circa 1,5 meter grond, waardoor een terp ontstond. Daarna werden rond een eenvoudige kapel midden op de terp de huisjes gebouwd, waardoor een ringdorp ontstond. Verwezen wordt naar figuur 2. Naarmate de kreek meer dichtslibde werd de bebouwing in zuidelijke richting uitgebreid en kreeg het dorp een langgestrekte vorm. De dijken of lage kaden, die langs de kreek werden opgeworpen, zijn na het dichtslibben van dit water opgenomen in het wegenpatroon van het dorp (de huidige Breestraat en het zuidelijke gedeelte van de Zomerstraat). De hoogteverschillen zijn nu nog duidelijk waar te nemen door de lagere achtertuinen ten opzichte van de bebouwing langs de Zomerstraat en de Breestraat en de naar beneden aflopende Dijkstraat en Commejansstraat.

Omstreeks halverwege de 13<sup>e</sup> eeuw werd ten noorden van de dorpskern het kasteel van Ellewoutsdijk gebouwd. In de loop der tijd kreeg het kasteel meer het uiterlijk van een hofstedeachtig gebouw en in de 19<sup>e</sup> eeuw was het gebouw helemaal vervallen. Het restant van het kasteel bevindt zich in de gronden ten westen van de Langeviele. Het enige zichtbare overblijfsel van het kasteel, is de cirkelvormige gracht.

In de periode 1830-1839 werd een fort gebouwd direct achter de zeedijk, dat diende voor controle op de scheepvaart op de Westerschelde. Tegen het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw werd aan de Langeviele een begraafplaats gesticht. De bebouwing was in die tijd geconcentreerd langs de Zomerstraat, Markt, Breestraat en de Van Hattumstraat. In figuur 3 is de kadastrale situatie in 1830 weergegeven. De bebouwing heeft zich vervolgens sporadisch langs de toen bestaande wegen uitgebreid. Aan de noordzijde van de kern is tegen het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw het buitenhuis "Zorgvliet" gerealiseerd. Aan dit gebouwencomplex, dat in 1944 werd verwoest, herinneren zich nog restanten van de tuinaanleg van het dorp, met tuinbeelden, muurtjes met gietijzeren vazen en een prieltje. Tijdens de tweede wereldoorlog zijn door beschietingen de kerk en vele huizen verwoest. Na de oorlog is een nieuwe kerk gebouwd en werden ook de meeste verwoeste woningen vernieuwd.



Figuur 4: Functies

In 1974 zijn een tiental woningen gebouwd aan de Langeviele. De laatste uitbreiding heeft eind vorige eeuw plaats gevonden ten oosten van de Zomerstraat langs de Commejansstraat (Commejanshoek). In de jaren '80 van de vorige eeuw is de eerste fase van Commejanshoek (noordelijk deel) gerealiseerd en in de jaren '90 van de vorige eeuw de tweede fase (zuidelijk deel).

### **3.2 Functionele opbouw van het gebied**

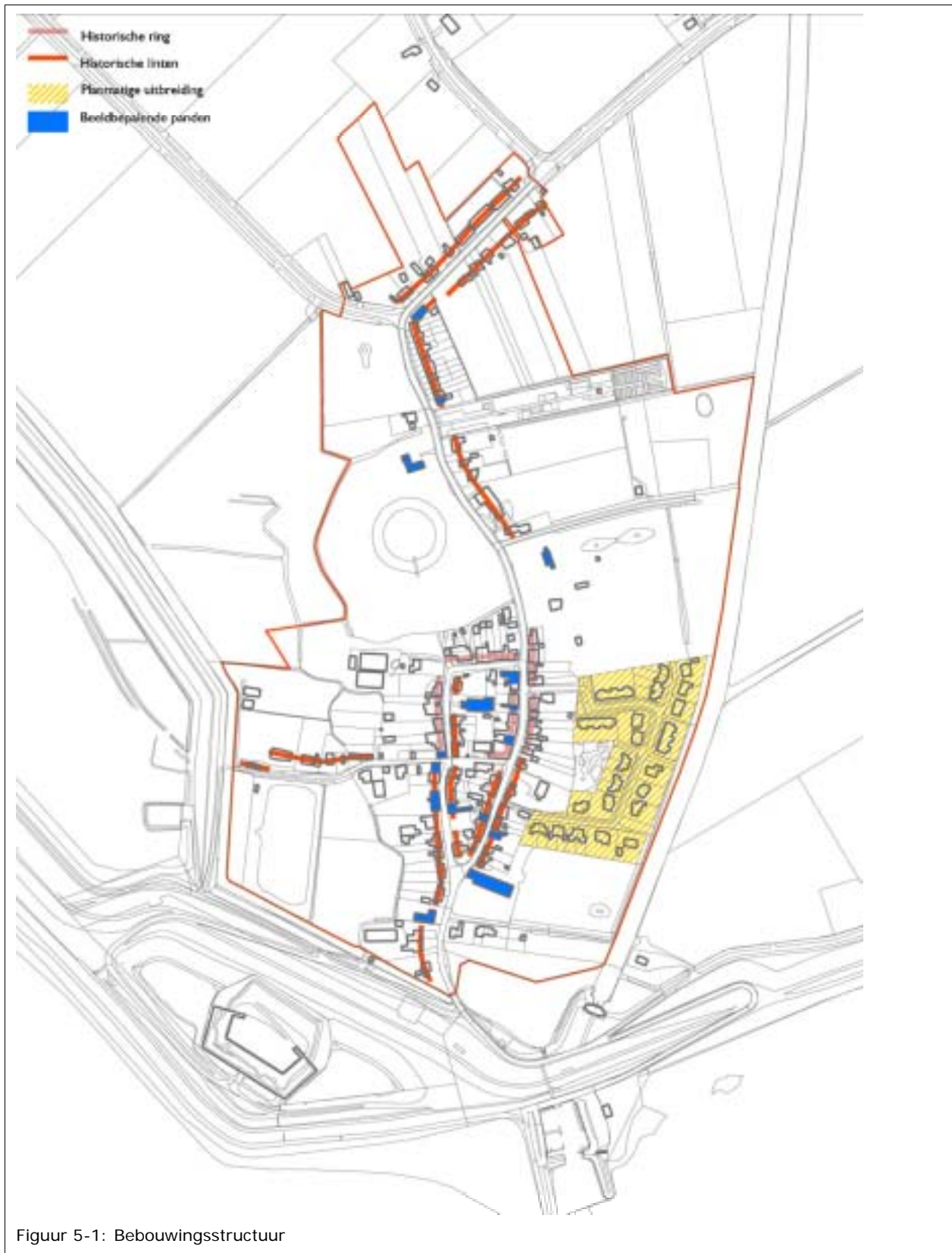
De kern Ellewoutsdijk kan getypeerd worden als een kern met een lage ruimtelijke dynamiek. In Ellewoutsdijk is wonen de belangrijkste functie. Binnen de kern zijn nauwelijks bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen aanwezig. Aan de Markt bevindt zich het dorps huis (Van Hattumhuis). Daarnaast is een atelier gevestigd. Verder bevindt zich aan de Van Hattumstraat de voormalige Nederlands Hervormde kerk, die nu in gebruik is voor culturele evenementen, een atelier en de openbare basisschool "De Linden". Aan laatst genoemde straat bevindt zich ook een grondgebonden agrarisch bedrijf. In de Zomerstraat bevinden zich een dorpswinkel voor de dagelijkse boodschappen en een winkeltje waar tuindecoraties worden verkocht. Wat verder uit het dorpscentrum gelegen is aan de Dijkstraat een elektrotechnisch installatie- en reparatiebedrijf gevestigd. Noordelijk van het dorpscentrum zijn aan het Dokterswegje een trapveldje en een schutterswei gelegen. Iets noordelijker bevindt zich aan de Langeviele de begraafplaats van Ellewoutsdijk. In figuur 4 zijn de functies aangegeven.

### **3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied**

#### Bebouwingsstructuur

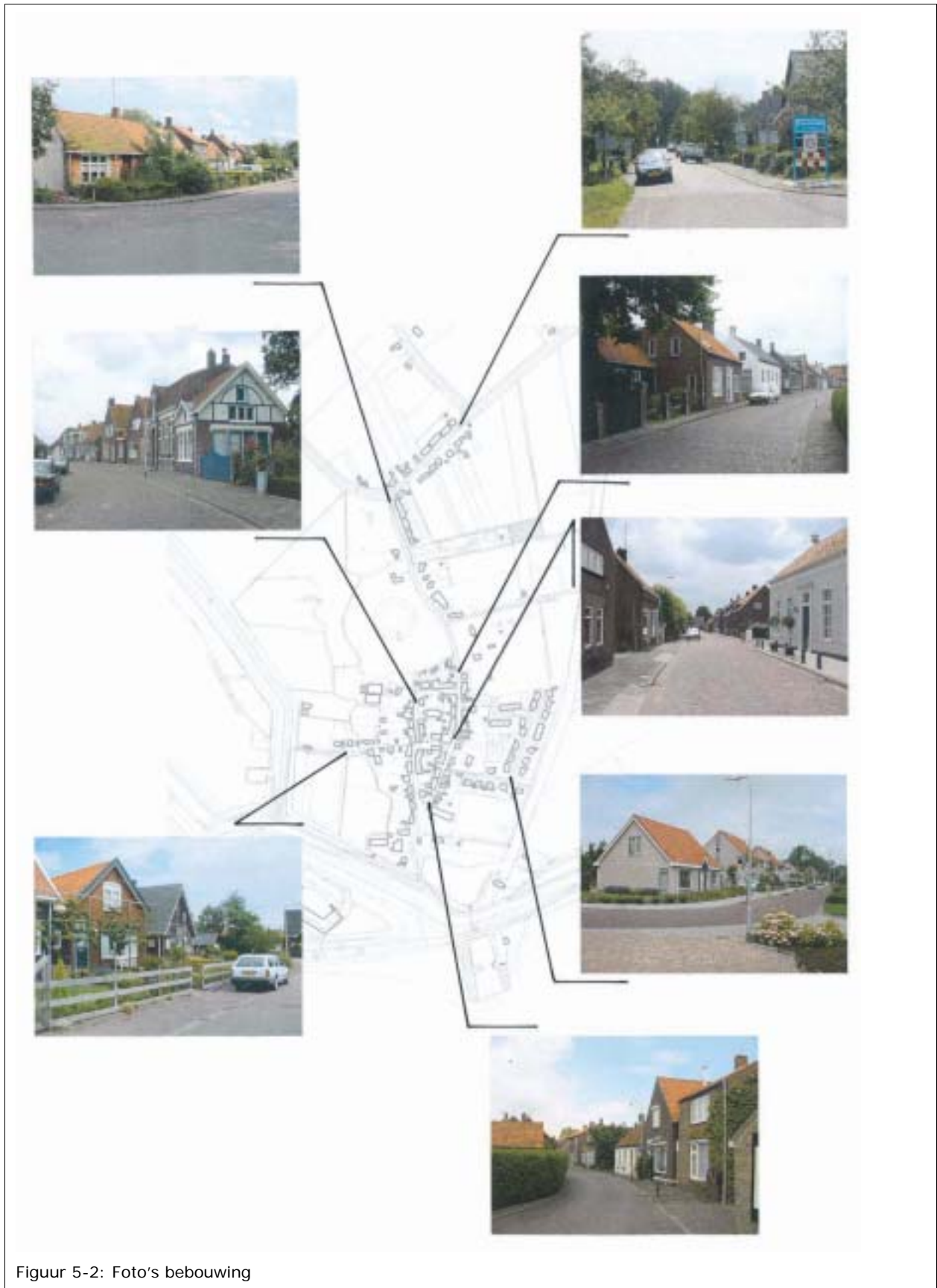
De bebouwingsstructuur van Ellewoutsdijk wordt sterk bepaald door de historische ring en de linten. De ring bestaat uit het noordelijk deel van de Zomerstraat (tot aan de Markt), de Van Hattumstraat en de Markt. Tot de historische linten behoren de Langeviele, Breestraat en het zuidelijk deel van de Zomerstraat vanaf de Markt. Kenmerkend is de kleinschaligheid en diversiteit (individualiteit) van de bebouwing. Het bebouwingsbeeld varieert in openheid. Het zuidelijk gedeelte van de Langeviele is grotendeels eenzijdig bebouwd. De verwevenheid tussen bebouwd en onbebouwd gebied is hier groot, terwijl het noordelijke deel aan beide zijden is bebouwd. Het bebouwingsbeeld varieert van aaneengesloten woonbebouwing tot vrijstaande woningen.

De dorpskern kent vrijwel aaneengesloten straatwanden, waarvan de gebouwen bijna overal direct aan de straat grenzen. De straten worden gekenmerkt door een smal profiel. Hierdoor ontstaat een stenig beeld door het ontbreken van tuinen en ander groen. De nokrichtingen van de gebouwen in de oude dorpskern lopen over het algemeen evenwijdig aan de weg. Opvallend zijn de diepe achtertuinen die aan de buitenkant van de oude dorpskern liggen en naar het buitengebied toe naar beneden aflopen. In het midden van de dorpskern ligt, als een beeldbepalend pand, de kerk. De relatief grote bouwmasse en bouwhoogte van de kerk maakt van dit gebouw een sterk oriëntatiepunt in Ellewoutsdijk.



De Hellewoudstraat vormt een in-/uitvalsweg van Ellewoutsdijk. Deze weg vormt de overgang tussen de compacte oude dorpskern en het buitengebied. De bebouwing is ruimer opgezet en voortuintjes zijn aanwezig. Haaks op de Hellewoudstraat ligt de Kapellestraat, waarlangs enkele kleine woningen van één bouwlaag met kap zijn gesitueerd. De Dijkstraat vormt eveneens een uitloper van het dorp, waar woningen afgewisseld worden met schuurtjes. Het bebouwingsbeeld van de Kapellestraat en de Dijkstraat heeft een minder stenig karakter dan het historische centrum, door de verwevenheid met het landelijk gebied.

De (structurele) planmatige woningbouwuitbreiding van Ellewoutsdijk bevindt zich in het oosten van het dorp. Hier ligt Commejanshoek. Het eerste deel van deze woonbuurt is in de jaren '80 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gekomen. Aan de dorpszijde is overwegend aaneengesloten bebouwing gerealiseerd. Meer naar het buitengebied staan ook vrijstaande en geschakelde woningen. Ook in deze woonbuurt bedraagt de bebouwingshoogte één bouwlaag met kap (vrijwel alle vrijstaande woningen) dan wel twee bouwlagen met kap. Commejanshoek 2, waarvan de bouw halverwege de jaren '90 van de vorige eeuw is gestart, is in vergelijking met de voorgaande fase ruimer opgezet. Vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen bepalen hier het bebouwingsbeeld. De woningen in Commejanshoek 2 bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. In figuur 5-1 en 5-2 zijn de bebouwingsstructuur, respectievelijk enkele foto's van de bebouwing in Ellewoutsdijk opgenomen.



Figuur 5-2: Foto's bebouwing



### Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van Ellewoutsdijk wordt gevormd door de Langeviele. Via deze verzamelstraat wordt het verkeer via de Grindweg naar Driewegen of via de Zwinweg naar Oudelande geleid. De overige straten in en aansluitend aan de kern kunnen getypeerd worden als woonstraten en landwegen. In figuur 6 is de verkeersstructuur weergegeven.

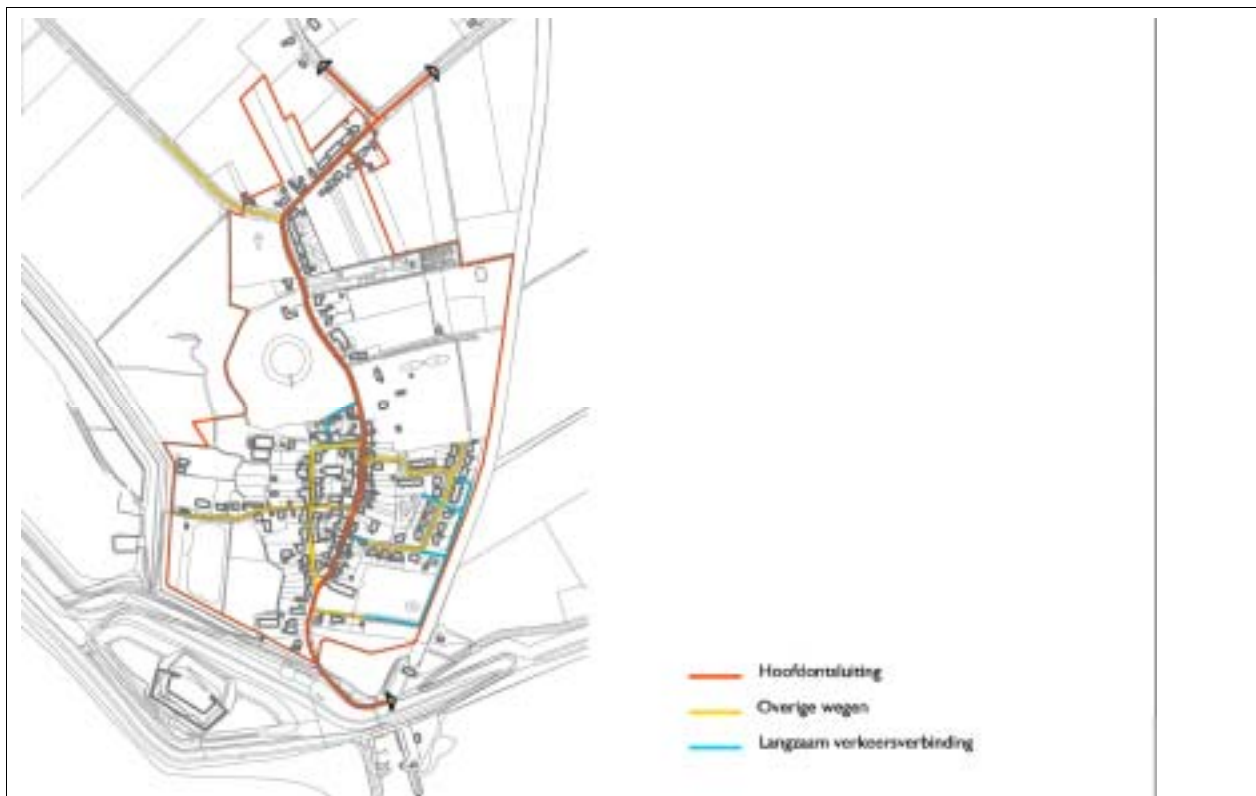
In het plangebied zijn een viertal voetverbindingen aanwezig. Langs het afwateringskanaal loopt een voetpad die vier aansluitingen kent op woonstraten. Er zijn drie aansluitingen op de Commejansstraat en één aansluiting op de Kapellestraat. Een tweede voetpad verbindt de doodlopende Commejansstraat met de Zomerstraat, waardoor een directe verbinding met het dorpscentrum aanwezig is. Daarnaast ligt tussen de speeltuin "De Pit" en de Commejansstraat een voetpad. Het vierde voetpad verbindt de Van Hattumstraat met de Langeviele en loopt achterlangs de woonpercelen van genoemde straten. Verder ligt buiten het plangebied een voetpad dat vanaf de Dijkstraat langs de inlaag naar de Nieuwendijk loopt.

Openbare parkeergelegenheid is in het dorp met name in de vorm van langsparkeren te vinden. Vaak wordt daarvoor gebruik gemaakt van de rijbaan. Aan een gedeelte van de Markt zijn haakse parkeervakken aanwezig. Langs de Commejansstraat zijn veel langparkeerplaatsen en enkele haaksparkerplaatsen te vinden.

### Groenstructuur

De kern Ellewoutsdijk heeft een groen karakter. Meest opvallend zijn de landgoederen aan de Langeviele, die door hun grote omvang het groene beeld van Ellewoutsdijk sterk bepalen. Veel bomen, afgewisseld met struiken, gras, water en tuinbeelden zijn hier aanwezig. Daarnaast is de verwevenheid met het landschap, met name aan de dorpsranden, groot. Ellewoutsdijk ligt tegen de zware grasdijken van de Westerschelde aan. Gezien de beperkte omvang van de bebouwde kom is het buitengebied (akkerbouwland) vanaf ieder punt in het dorp op loopafstand aanwezig en is op veel plaatsen het landschap direct beleefbaar. Binnen het bebouwde gebied dragen (ruime) voor-, zij- en achtertuinen bij aan het groene beeld.

Structureel openbaar groen is binnen het plangebied slechts beperkt te vinden. De groen ingeklede speeltuin "De Pit" tussen de Commejansstraat en de Zomerstraat, de begraafplaats en de speelweide aan het Dokterswegje zijn gebieden met een groen karakter. In de straten zelf komt nauwelijks openbaar groen voor. Noemenswaardig zijn de bomen die langs de Langeviele en de Commejansstraat staan. Verwezen wordt naar figuur 7, waarin de groenstructuur is weergegeven.



Figuur 6: Verkeersstructuur



Figuur 7: Groenstructuur

### 3.4 Kwaliteiten en aandachtspunten

Anno 2006 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en aandachtspunten binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de aandachtspunten in de visievorming meege-nomen.

#### Kwaliteiten

Eén van de belangrijkste kwaliteiten van Ellewoutsdijk is haar ligging tegen de Westerschelde aan. De dijken die het dorp aan de zuidzijde begrenzen zijn zeer beeldbepalend. Een andere belangrijke kwaliteit wordt gevormd door de landgoederen aan de Langeviele. Het vele aanwezige groen is beeldbepalend voor het dorp. Verder liggen de ruimtelijke kwaliteiten van Ellewoutsdijk in het kleinschalige (compacte) en dorpse karakter. De organische groei van de kern, met haar ring en linten, is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. De compactheid van het dorp wordt sterk ervaren in de Zomerstraat, Van Hattumstraat, Markt en Breestraat. Dit kerngebied heeft, door het ontbreken van voortuinen en de smalle straatprofielen, een zeer stenig en besloten karakter. Als ruimtelijk contrast is daarbuiten, de latere woningbouwuitbreiding buiten beschouwing gelaten, de openheid en verwevenheid met het landelijk gebied groot. Aangezien veel panden in de Tweede Wereldoorlog zijn verwoest, is de bebouwing binnen Ellewoutsdijk overwegend van jonge datum. Toch is een aantal panden als beeldbepalend aan te merken:

- § de kerk aan de Van Hattumstraat 5;
- § de villa's van de landgoederen aan de Langeviele 5 en 6;
- § Zomerstraat 8, 14, 26;
- § Van Hattumstraat 32;
- § Langeviele 18 en 46;
- § Breestraat 2, 6, 7;
- § de monumenten.

Binnen de plangrenzen bevinden zich rijks- en gemeentelijke monumenten, die beeldbepalend zijn in het dorp dan wel de directe omgeving. Het gaat om het complex van de voormalige buitenplaats "Zorghvliet" aan de Langeviele (de villa's zijn niet beschermd), de boerderij "Zorgwijk" aan de Hellewoudstraat 1, het dorps huis aan de Zomerstraat 16 en de woningen aan de Zomerstraat 2, 12 en 29. Daarnaast is het woonpand aan de Hellewoudstraat 10 beeldbepalend te noemen. Behoud van deze monumenten en beeldbepalende panden is vanuit ruimtelijke oogpunt gewenst. Bescherming van de monumenten vindt plaats op basis van de Monumentenwet en de Gemeentelijke Monumentenverordening.

#### Aandachtspunten

##### *Agrarisch bedrijf Van Hattumstraat*

In het noordwesten van de oude dorpskern aan de Van Hattumstraat 16 bevindt zich een agrarisch bedrijf. Qua milieubelasting hoort een dergelijk bedrijf, volgens de huidige normen, niet in een woonomgeving thuis.

##### *Bouwkundige staat*

Binnen het plangebied van Ellewoutsdijk zijn een aantal panden aanwezig, die in een slechte bouwkundige staat verkeren. Het gaat om een aantal panden in de historische

kern en de aaneengesloten bebouwing langs de Langeviele tussen de begraafplaats en de Trenteweg. De beeldkwaliteit van de kern, wordt hierdoor verslechterd.





Figuur 8: Karakterisering plangebied

## 4. VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

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

### 4.1 Deelgebieden

Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk (zie figuur 8). Bepalend voor de dorpsstructuur zijn, zoals eerder aangegeven, de historische dorpskern en het historische lint langs de Langeviele.

De Langeviele vormt een in/uitvalsweg van Ellewoutsdijk. Kenmerkend is het groene, informele karakter van deze weg. Langs de Langeviele concentreert de lintbebouwing zich in het noordelijk deel. Voor de lintbebouwing zijn voortuinen/-erven aanwezig. De achtertuinen grenzen aan het buitengebied.

Het ruimtelijk beeld van de Langeviele wordt sterk bepaald door de aan weerszijden van de weg gelegen landgoederen. De hier gesitueerde (woon)bebouwing ligt sterk ingebed in het groen en kan over het algemeen bestempeld worden als karakteristiek.

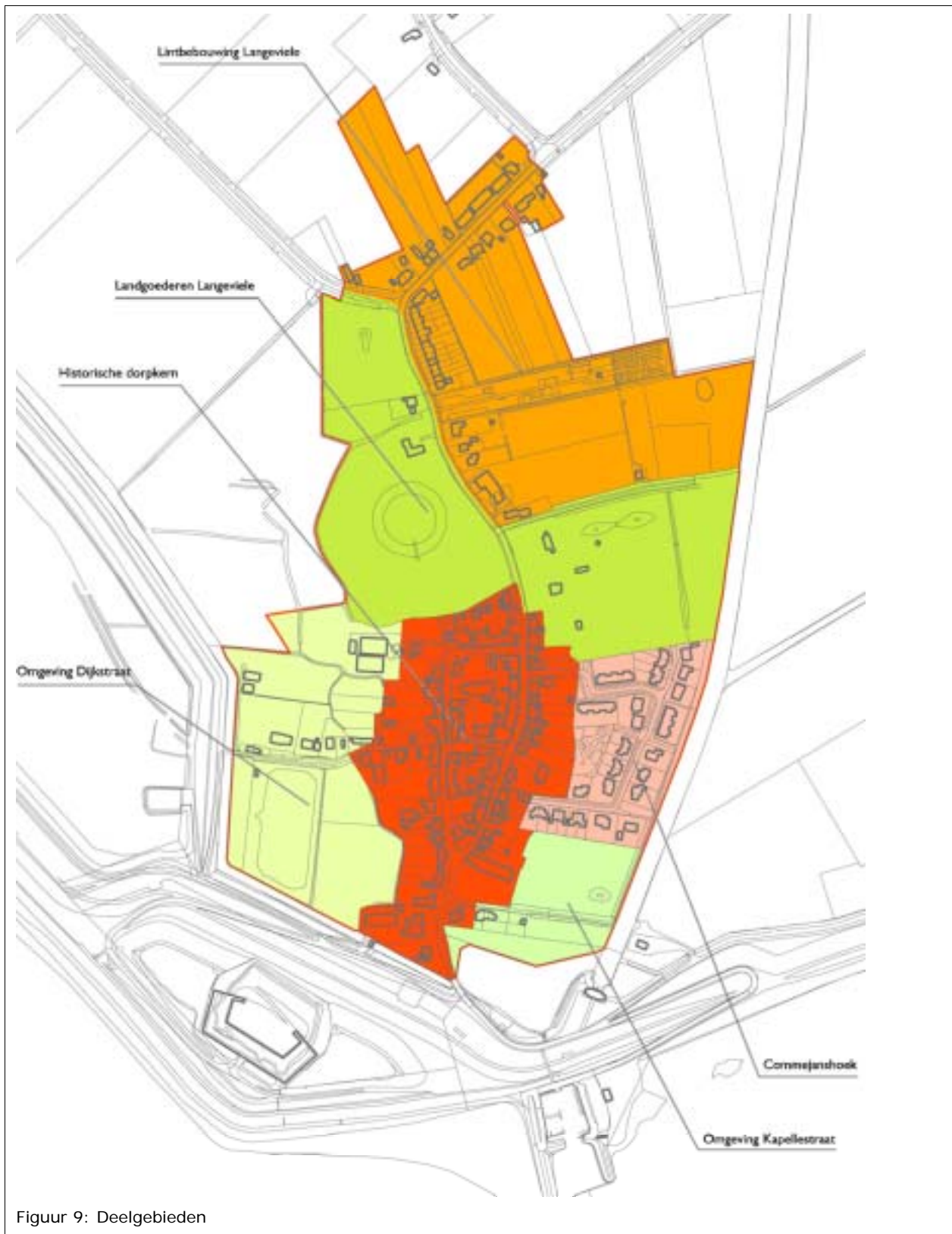
Ingeklemd tussen de Nieuwendijk en de historische dorpskern ligt een landelijk gebied met kleine agrarische percelen en enkele schuurtjes. Het agrarische karakter en de openheid vormen een groot contrast met de historische dorpskern.

De oude dorpskern kenmerkt zich door de compacte bebouwing, het ontbreken van voortuinen en ander groen, waardoor een stenig en besloten karakter aanwezig is. Ook concentreren zich hier enkele aanwezige bedrijven/voorzieningen.

De reguliere planmatige woningbouwuitbreiding is, vanaf het begin van de jaren '80, aan de oostzijde van het dorp verzeen. De woonbuurt Commejanshoek vormt een vrij zelfstandige ruimtelijke eenheid en onderscheidt zich qua opbouw en uitstraling niet van de (standaard)uitbreidingen die de afgelopen decennia bij andere dorpen zijn gerealiseerd.

Het gebied aan de zuidkant van Ellewoutsdijk, rond de Kapellestraat, kent een landschappelijk karakter. Het aanwezige groen is in contrast met de bebouwing in de historische dorpskern en de woonbuurt Commejanshoek.

De karakterisering van Ellewoutsdijk vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijke en/of functioneel geheel waarvoor een toekomstvisie (streefbeeld) kan worden opgesteld. Door een opdeling van het plangebied in deelgebieden kan beter ingespeeld worden op gebiedskenmerken. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:





1. lintbebouwing langs de Langeviele;
2. landgoederen aan de Langeviele;
3. historische dorpskern;
4. omgeving Dijkstraat;
5. Commejanshoek;
6. omgeving Kapellestraat.

In figuur 9 zijn de deelgebieden aangegeven.

## **4.2 Streefbeelden**

In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven. In figuur 10 zijn deze streefbeelden afgebeeld.

### **4.2.1 STREEFBEELD LINTBEBOUWING LANGEVIELE**

Voor dit deelgebied wordt behoud van het groene, kleinschalige karakter voorgestaan. De groene voortuinen, de landgoederen, de begraafplaats en de doorzichten op het buitengebied geven het gebied een groen aanzien. De bebouwing is kleinschalig (1 à 2 bouwlagen met een kap) en is voor een groot deel individueel vormgegeven.

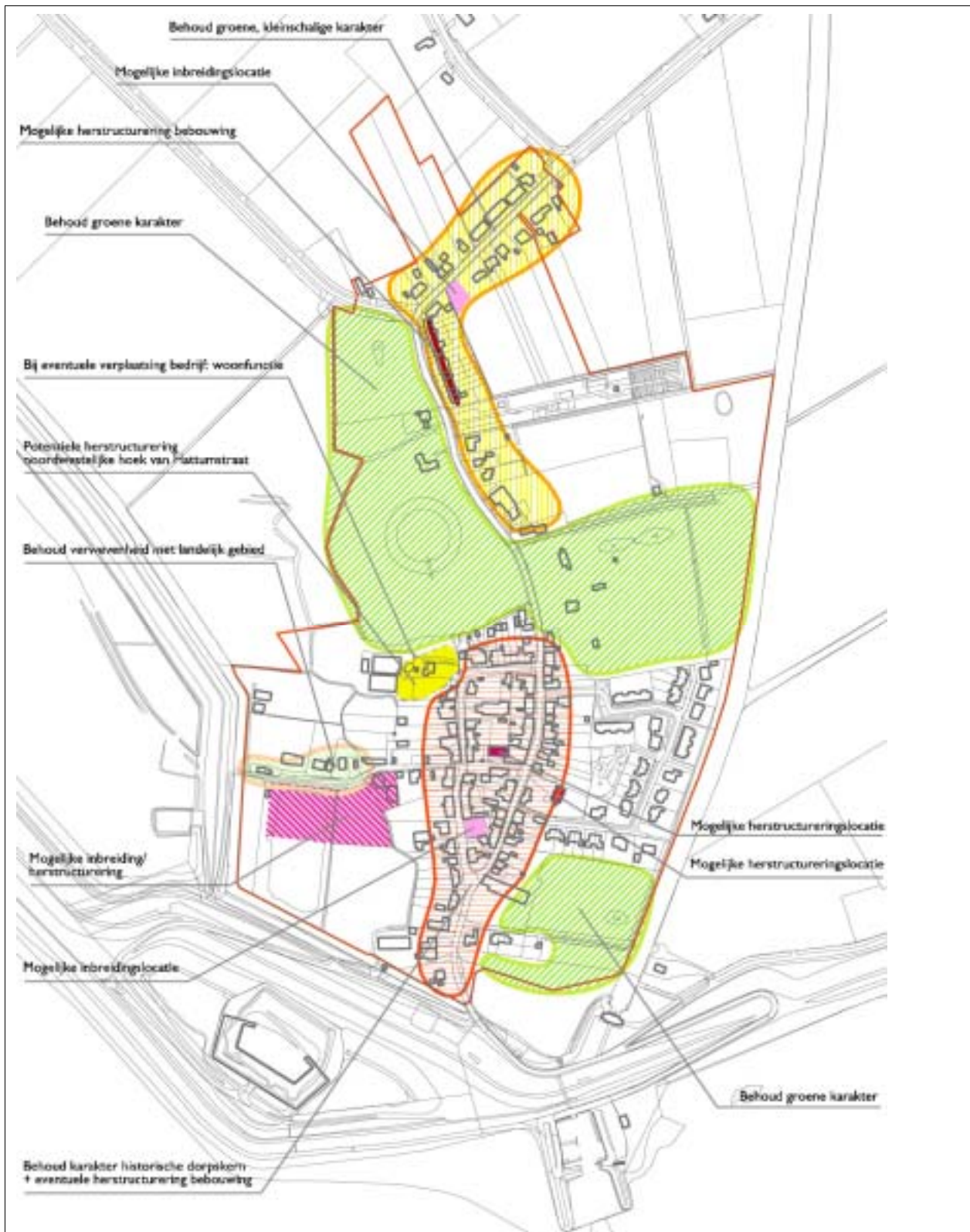
Tussen de bebouwing van Langeviele 46 en 46a zijn de gronden onbebouwd. Deze gronden behoren bij het perceel van de Langeviele 46a. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het geen bezwaar als het perceel wordt gesplitst en in de rooilijn van de Langeviele een vrijstaande woning wordt gebouwd. Qua maat en schaal dient de nieuwbouw dan wel aan te sluiten bij de bestaande lintbebouwing. Een verdere toename van de bebouwing langs de Langeviele wordt niet wenselijk geacht.

De woningen tussen de begraafplaats en de Trenteweg zijn qua vormgeving met elkaar vergelijkbaar. De bouwkundige staat van deze woningen is matig. Herstructurering is hier gewenst.

Iets zuidelijker aan de oostzijde van de Langeviele zijn enkele garageboxen gesitueerd, behorende bij het perceel van de Langeviele 10. De beeldkwaliteit van deze garageboxen is matig. Sanering van de boxen, waarbij het voorterrein vrij komt van bebouwing is gewenst.

### **4.2.2 STREEFBEELD LANDGOEDEREN LANGEVIELE**

Het deelgebied omvat het complex van de voormalige buitenplaats "Zorghvliet". De tuinen, de ornamenten en het koetshuis aan de Langeviele 6, zijn aangewezen als rijksmonument. Behoud van deze cultuurmonumenten is vanzelfsprekend. Daarnaast is het groene karakter beeldbepalend voor de kern Ellewoutsdijk. In het gebied zijn een drietal vrijstaande woningen aanwezig, die behouden dienen te blijven. Verdere verdichting is niet wenselijk.



Figuur 10: Streefbeeld kern Ellewoutsdijk

#### 4.2.3 STREEFBEELD OMGEVING DIJKSTRAAT

In het deelgebied "Omgeving Dijkstraat" is de openheid en het agrarische karakter bepalend. De Inlaagdijk van 1887 en Zeedijk zorgen aan de west- en zuidzijde voor een sterke afbakening van het deelgebied. Het gebied wordt doorsneden door de Dijkstraat. Door de eenzijdig van de weg gesitueerde en losse bebouwing is sprake van een sterke verwevenheid met de omliggende weilanden. Met dit bestaande karakter dient zorgvuldig te worden omgegaan.

Wel is het ruimtelijk mogelijk om aan de zuidzijde van de straat, ten westen van de bestaande bebouwing, nieuwbouw te realiseren. Hierbij wordt gedacht aan de bouw van een vrijstaande woning ter plaatse van de waterpartij en twee halfvrijstaande woningen tussen de waterpartij en de bestaande bebouwing. Functioneel gezien mag dit niet leiden tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten van het aan de Dijkstraat gesitueerde elektrotechnisch installatie- en reparatiebedrijf. Derhalve kan deze potentiële ruimtelijke ontwikkeling enkel doorgang vinden na een eventuele beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse of indien, afgestemd op de milieuvergunning, voldoende afstand tot de bedrijfsactiviteiten in acht wordt genomen. Ook hier geldt dat een zorgvuldige invulling, waarbij de nieuwbouw zich qua maat en schaal verhoudt tot de bestaande bebouwing, een voorwaarde is.

De bouwkundige toestand van de bebouwing aan het westelijk eind van de Dijkstraat is matig. Om de beeldkwaliteit te verbeteren, is het gewenst deze bebouwing op te knappen.

#### 4.2.4 STREEFBEELD HISTORISCHE DORPSKERN

De oude dorpsring in de historische dorpskern wordt gekarakteriseerd door een smal stratenprofiel, vrijwel gesloten gevelwanden en het ontbreken van voortuinen en overig groen. In dit gebied wordt behoud van het bestaande karakter voorgestaan. Om het karakter te versterken is op enkele plekken nog verdichting wenselijk. In de noordwestelijke hoek van de Van Hattumstraat is een boerderij gelegen. Door de agrarische functie en de vrijstaande woning met voortuin wijkt deze locatie ruimtelijk en functioneel af van de rest van de dorpsring. Indien de agrarische functie zou beëindigen, is het wenselijk om deze te wijzigen in een woonfunctie. De bouw van enkele woningen is hier mogelijk, die qua situering, maat en schaal wel dienen aan te sluiten bij de rest van de bebouwing in de dorpsring. In ieder geval dient voorkomen te worden dat herstructurering leidt tot een woningbouwuitbreiding in westelijke richting. Een dergelijke ontwikkeling zou niet passend zijn in de dorpsstructuur van Ellewoutsdijk.

Direct naast het agrarisch bedrijf zijn aan de Van Hattumstraat enkele garageboxen en de basisschool gelegen. De gemeente hecht veel waarde aan het in stand houden van de onderwijsvoorziening, maar haar sturingsmogelijkheden in deze zijn beperkt.

Een locatie, waar verdichting mogelijk is, is gelegen tussen de lintbebouwing van de Breestraat. Het perceel van Breestraat 13, waarvan de helft onbebouwd is, kan gesplitst worden, zodat twee halfvrijstaande woningen of drie geschakelde woningen gebouwd kunnen worden. Verder is op het onbebouwde gedeelte van het achtererf van de Van

Hattumstraat 32, dat langs de Dijkstraat is gesitueerd, een vrijstaande woning gerealiseerd.

Overigens kan in het algemeen gesteld worden dat een aantal panden in de historische dorpskern in slechte bouwkundige staat verkeren. Herstructurering is wenselijk. De weinig aanwezige bedrijven en voorzieningen in Ellewoutsdijk zijn voornamelijk geconcentreerd in de oude historische dorpskern. De gemeente streeft ernaar, in zoverre zij daar invloed op heeft, de bestaande bedrijven in de kern te behouden. Mochten deze functies desondanks verdwijnen dan is het vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt toelaatbaar dat de vrijkomende gronden voor een woonfunctie worden aangewend.

#### 4.2.5 STREEFBEELD COMMEJANSHOEK

Het deelgebied "Commejanshoek" heeft betrekking op het gebied langs de Commejansstraat inclusief de speeltuin "De Pit". Binnen de bestemmingsplanperiode zullen er geen veranderingen in deze woonbuurt plaatsvinden.

#### 4.2.6 STREEFBEELD OMGEVING KAPELLESTRAAT

Voor het deelgebied "Omgeving Kapellestraat", het gebied tussen het afwateringskanaal, Commejanshoek en de bebouwing aan de Hellewoudstraat en de Zomerstraat worden geen veranderingen binnen de bestemmingsplanperiode voorzien dan wel voorgestaan. Het eigen besloten groene karakter en de aanwezige natuurwetenschappelijke waarden dienen behouden te blijven.

## 5. MILIEU EN DUURZAAMHEID

### 5.1 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 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Het betreft de volgende (potentiële) ontwikkelingen:

- š op de gronden naast Langeviele 46, is de bouw van één vrijstaande woning mogelijk;
- š op de gronden van de Breestraat 13, kunnen eventueel 3 woningen worden gebouwd;
- š op de locatie waar een tuindecoratiewinkel aan de Zomerstraat 23 is gevestigd, is de vestiging van een woning mogelijk;
- š op de locatie waar een atelier aan de Markt 1 is gevestigd, is de vestiging van een woning mogelijk;
- š aan de zuidzijde van de Dijkstraat worden woningbouwmogelijkheden (inbreiding) geboden. In totaal gaat het om maximaal 3 woningen;
- š op de locatie waar een agrarisch bedrijf aan de Van Hattumstraat 13 gevestigd is, is na een eventuele bedrijfsbeëindiging ter plaatse woningbouw wenselijk.

Het plangebied ligt binnen een zone, waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, waardoor er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wet Geluidhinder.

### 5.2 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. Zoneringsmaatregelen zijn met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast.

Binnen het plangebied zijn vier niet-agrarische bedrijven aanwezig; een elektrotechnisch installatie- en reparatiebedrijf aan de Dijkstraat, een atelier aan de Markt en een dorpswinkel en tuindecoratiewinkel aan de Zomerstraat. Daarnaast zijn twee polderge-

malen, het Hellewoud en bij het fort Ellewoutsdijk en een persgemaal op de hoek Langeviele/Grindweg aanwezig. Al deze bedrijven/voorzieningen vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze categorieën vallen bedrijven die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Aangezien gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien, is uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voorzover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### **5.3 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 Gedeputeerde Staten d.d. 22 september 1998, zijn de aan het plangebied grenzende gronden bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" en "Agrarisch gebied met landschappelijke en /of natuurwetenschappelijke waarde". 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 bouwblokmethodete is gehanteerd. Gedeputeerde Staten zijn van mening dat in bepaalde gebieden, waaronder het 'bruine gebied', niet volstaan kan worden met een verbale bouwblokmethodete. 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. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Borsels buiten" wordt een regeling opgenomen die nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven weer mogelijk maakt.

Gedeputeerde Staten hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een aanlegvergunningvereiste vastgesteld 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.

Binnen een afstand van 100 meter van de kern is aan de Van Hattumstraat een grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen. Omdat goedkeuring is onthouden aan de verbale bouwblokmethode is op de plankaart een bouwblok opgenomen waarbinnen de bedrijfsgebouwen opgericht dienen te worden. Bij het intekenen van het bouwblok is rekening gehouden met de bestaande omgeving. Er is geen (toenemende) hinder te verwachten voor in de buurt gelegen woningen. Vice versa zijn er tevens geen (toenemende) beperkingen te verwachten voor het landbouwbedrijf.

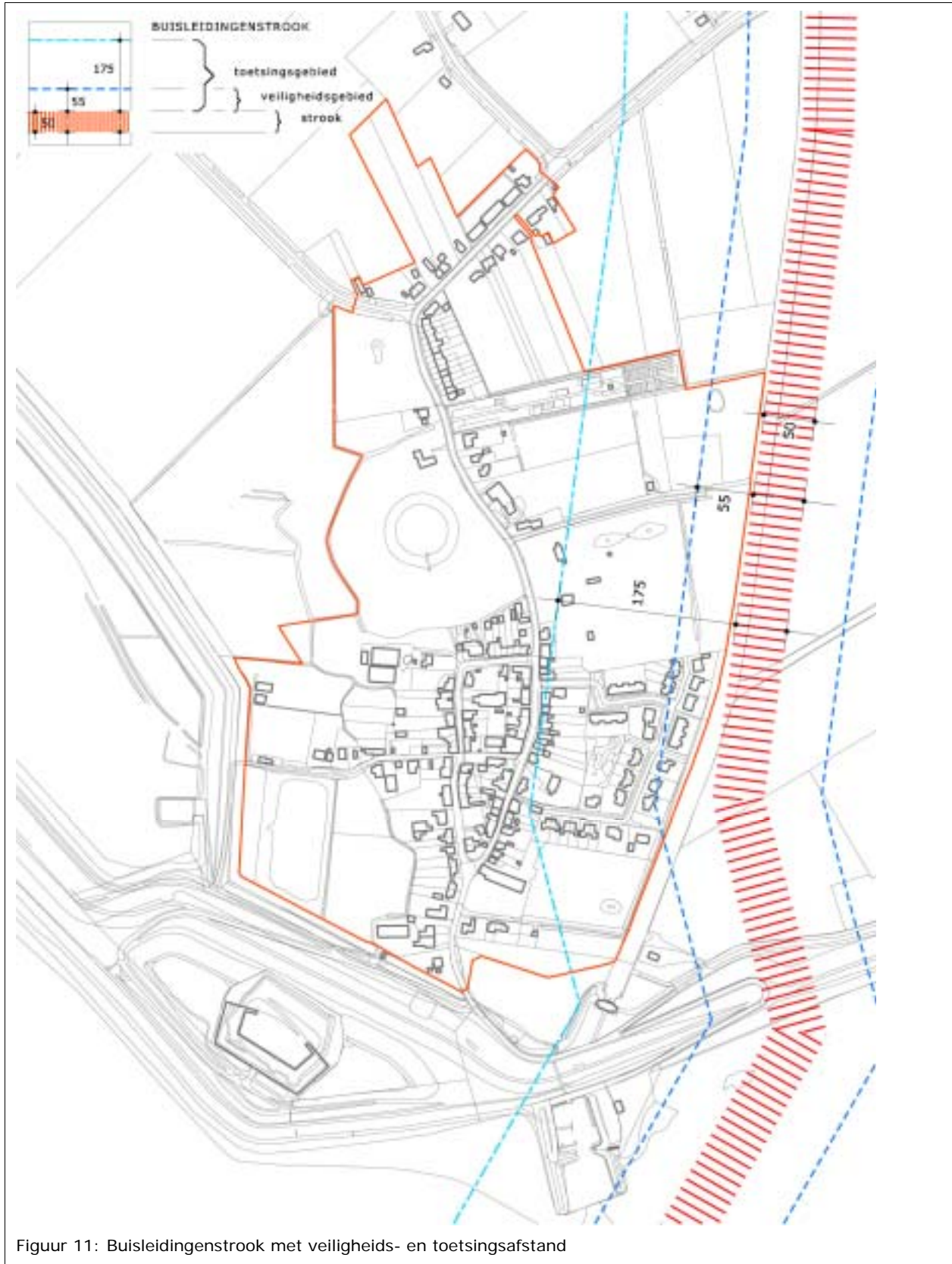
Terzijde wordt opgemerkt dat de gemeente Borsele voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding heeft. Het provinciale bufferbeleid, zoals hiervoor verwoord, maakt integraal onderdeel uit van dit plan. Ook na het van kracht worden van de herziening van het Borselse buitengebiedplan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

#### **5.4 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<sup>e</sup> 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



Figuur 11: Buisleidingenstrook met veiligheids- en toetsingsafstand



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.

Het transport van gevaarlijke stoffen (met name ammoniak) over de Westerschelde veroorzaakt op verscheidene plaatsen langs de oever voor overschrijding van zowel de norm voor het plaatsgebonden risico als de oriënterende waarden voor het groepsrisico. Uit het rapport "Actualisatie Risicoanalyse (Wester)schelde" (Det Norske Veritas, juni 2004) komt naar voren dat de kern Ellewoutsdijk buiten de door het rijk gestelde norm van  $10^{-6}$  is gesitueerd. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de inbreidings/herstructureringslocaties te realiseren.

#### 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 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 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.

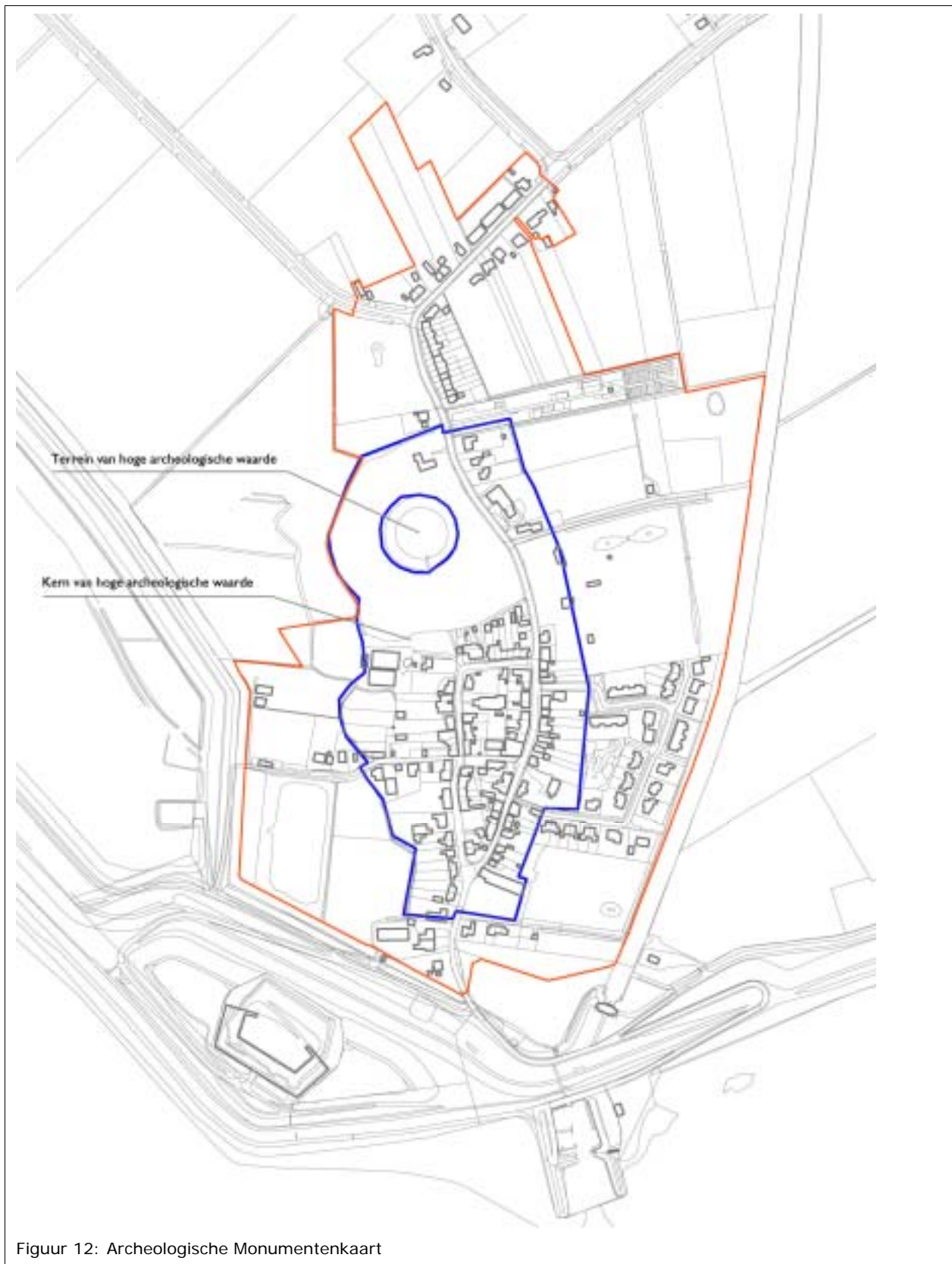
Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan  $10^{-5}$  dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

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 zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij het plangebied aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de inbreidings/herstructureringslocaties te realiseren.

#### 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 het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012.

Ten oosten van het plangebied langs het afwateringskanaal is een buisleidingenstrook gelegen. De ligging is aangegeven in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Indien ruimtelijke ontwikkelingen binnen de hierboven genoemde afstanden van de leidingenstrook worden beoogd, zal onderzocht moet worden of de beoogde ontwikkeling uit veiligheidsoverwegingen kan worden toegestaan. In dit plan worden geen nieuwe ontwikkelingen binnen de veiligheidsafstand voorzien. In figuur 11 is de buisleidingenstrook met de veiligheids- en toetsingsafstand opgenomen.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Bestemmingsplannen worden aan deze normen getoetst. In de praktijk blijkt dat met name voor stikstofdioxide en fijn stof overschrijdingen van de betreffende normen kunnen voorkomen. In het betreffende gebied zijn geen (industriële) bronnen aanwezig die een betekende rol spelen voor de andere stoffen dat ook voor het onderhavige plan zich richt op fijn stof en stikstofdioxide. Daarnaast kunnen lokaal overschrijdingen van de grenswaarden van deze stoffen optreden ten gevolge van (weg)verkeer. Op basis van de Grootschalige Concentratie Nederland in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen kan geconcludeerd worden dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2010 en 2015 voorspelt geen overschrijding (informatie mnp 2006). De toename van het verkeer ten gevolge van inbreiding/herstructurering is dermate beperkt dat de bijdrage daarvan aan de luchtverontreiniging niet tot normoverschrijding zal leiden. Ook de luchtkwaliteit ter plaatse van beoogde functies zullen voldoen aan de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit. Een berekening is gezien de beperkte verkeersstroom en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen achterwege gelaten.

## **5.6 Archeologie**

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

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middel-hoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- § aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- § werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- § werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- § het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>, tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde;
- § herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Op basis van de AMK liggen binnen het plangebied van "Kern Ellewoutsdijk 2007" een tweetal archeologisch waardevolle terreinen. Het eerste terrein met een hoge archeologische waarde betreft de oude dorpskern van Ellewoutsdijk. Noordelijk van de dorpskern ligt een terrein tevens met een hoge archeologische waarde, ter plaatse van de resten van het kasteel "Slot Ellewoutsdijk". Verwezen wordt naar figuur 12. De archeologisch waardevolle terreinen zijn voorzien van een passende bestemming, waardoor bepaalde werkzaamheden aan een aanlegvergunning zijn gebonden.

Het plangebied van "Kern Ellewoutsdijk 2007" is op de IKAW grotendeels aangeduid als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. Een smalle strook is aangegeven als een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden. Deze strook loopt vanuit het noordoosten naar het zuidwesten en eindigt noordelijk van de historische dorpskern.

## **5.7 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. De locaties die mogelijk in de toekomst voor woningbouw worden aangewend zullen in het kader van de wijzigingsprocedure onderzocht worden op mogelijke bodemverontreiniging.

## 5.8 Waterhuishoudkundige aspecten

### 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 beiden is derhalve noodzakelijk om problemen zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging, etc. te voorkomen. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water wordt omgegaan. Maar eerst wordt ingegaan op het 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:

- š het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- š 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.



Figuur 13: Keurzones waterkering

### *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:

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

### Het huidige watersysteem

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is niet eenduidig gericht, deze is onderhevig aan het getij in de Westerschelde. Uiteindelijk is de stroomrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket noordoostelijk. De bovenste 5m dikke laag is de Westlandformatie van matig fijn zwak ziltig zand tot zwakzandige klei. De bovenste 2m van deze laag bestaat hoofdzakelijk uit een slecht doorlatende laag van holocene zandige klei. Dieper dan 5m tot 30m bevindt zich de formatie van Tegelen en Oosterhout die bestaat uit zand, leem, schelphoudend zand vermengd met kleiblokjes en lokaal ook veen. Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 0,65m –mv maar vertoont aanzienlijke fluctuaties tengevolge van seizoensinvloeden.

Het plangebied wordt ontwaterd door de watergang aan de oostkant van het plangebied. De Westerschelde grenst direct aan het plangebied. Het polderpeil in de sloten in het oostelijk deel van het plangebied bedraagt 1,0m – NAP zomer- en winterpeil. In het westelijk deel van het plangebied bedraagt het zomer- en winterpeil -1,70 m NAP. De sloten wateren af naar het gemaal Ellewoutsdijk direct ten zuidoosten van het plangebied.

In het noordoosten van Ellewoutsdijk was in het verleden een boomgaard aanwezig. In het grondwater zijn geen verontrustende parameters aangetroffen. De gemiddelde doorlatendheid van de holocene kleilaag bedraagt circa 0,07m/dag. Ter plaatse van de zandlagen bedraagt de doorlatendheid circa 1,2m/dag. De gemeten chloridenwaarden van het grondwater liggen op ongeveer 2300mg/l. Op 2m tot 5m diepte in het eerste watervoerende pakket is het grondwater al volledig zout. Het terrein is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Het zuidwestelijk deel van het plangebied is gelegen in de bufferzone van een natuurgebied.

Het woningpeil van de woningen varieert van gemiddeld 0,75+ NAP tot 2,75+ NAP. Er zijn geen problemen te verwachten met de drooglegging.

Het dorp Ellewoutsdijk is op hoger en lager gelegen delen gebouwd daarom bestaat het rioleringsstelsel uit 4 bemalinggebieden met gemengde en gescheiden rioolstelsels. De riolering voldoet aan de CUWVO-basisinspanning. Het bemalinggebied aan de zuidzijde heeft een overstort van de gemengde riolering aan de Hellewoudstraat. Achter de overstort ligt een tot bergingsbak omgebouwde weegbrug. Het overloopwater uit deze bergingsbak komt uit in de spuikom van het waterschap. Aan de westzijde ligt een gescheiden riolering met aan de Dijkstraat een nooduitlaat. Aan de oost- en noordzijde liggen gescheiden rioleringen waarbij het regenwater is afgekoppeld. De overstorten monden, direct en indirect, uit op de afwateringssloot aan de oostzijde van Ellewoutsdijk.

De bestaande sloten en riolering in het plangebied hebben voldoende capaciteit. In de speeltuin nabij de Commejansstraat en in de Commejansstraat is drainage aangelegd om kwelwater van het hoger gelegen oudere deel van Ellewoutsdijk af te voeren.

Volgens de waterkansenkaart is de kern Ellewoutsdijk redelijk geschikt voor woningbouw.

#### Toekomstig watersysteem

Aan de zuid- en oostzijde van Ellewoutsdijk wordt regenwater van de straten en woningen verder afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Verdere afkoppeling is noodzakelijk omdat de capaciteit van de persleiding van het waterschap voor afvalwater onvoldoende is. Uit een optimalisatiestudie van het afvalwatersysteem, die in gezamenlijke opdracht van de gemeente en het waterschap onlangs door ingenieursbureau Witteveen+Bos is uitgevoerd (rapportage d.d. 1 maart 2005), blijkt dat door het vervangen van een deel van het huidige rioleringssysteem door een gescheiden stelsel de persleiding kan worden ontlast. De gemeente zal tot deze maatregel overgaan.

#### Overleg met waterbeheerder

Het waterschap heeft aangegeven dat binnen het plangebied een waterberging van 6% moet worden aangelegd. Extra berging ten behoeve van het plan zal waar mogelijk binnen het plangebied worden aangelegd. Een eventueel tekort aan berging zal in overleg met het waterschap worden opgevangen in het buitengebied of nieuw aan te leggen plannen welke grenzen aan het plangebied. De afspraken over de waterberging zullen in het nog te maken waterplan in hoofdlijnen worden vastgelegd.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro heeft het waterschap een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan, dat als wateradvies fungeert. De op- en aanmerkingen zijn grotendeels verwerkt in dit plan. In paragraaf 8.2 is de beantwoording van de gemeente op de reactie van het waterschap opgenomen. In bijlage 3 is de reactie van het waterschap opgenomen.

#### Waterkering

De waterkering langs de Westerschelde is een primaire waterkering. In het plan dient rekening gehouden te worden met de keurzonering. Deze zijn weergegeven in figuur 13. De kernzone dient een primaire waterstaatkundige bestemming te krijgen. Deze maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied. De beschermingszones beslaan wel een gedeelte van het plangebied. De gemeente acht het niet noodzakelijk om ook deze zones van een specifieke bestemming te voorzien. Het is niet gebruikelijk om regelingen uit verordeningen nog eens in een bestemmingsplan op te nemen. Verordeningen blijven immers van kracht ondanks de bepalingen van een bestemmingsplan. Bij bouw- en aanlegvergunningen dient hiermee rekening gehouden te worden. De gemeente acht het niet noodzakelijk om in voorliggend plan extra bebouwingsvoorschriften en –verboden en/of zoneringen op de plankaart op te nemen die reeds in de Keur op de waterkeringszorg zijn vastgelegd.



## 5.9 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.

Direct zuidelijk en westelijk van het plangebied ligt het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. Verder grenst het plangebied aan beheersgebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

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

Het onderhavige plangebied valt in 2 hokken, waar verschillende soorten vaatplanten, zoogdieren en broed- en watervogels zijn aangetroffen (peildatum 1 september 2006). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken uit bouwland, enkele waterlopen en boomgaarden en de eerder genoemde natuurgebieden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er dier- en plantensoorten in de natuurgebieden en het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert, kan gesteld worden dat van een bedreiging van dier- en plantensoorten geen sprake is. In het kader van dit plan zal geen nader onderzoek worden uitgevoerd. De inbreidings- en herstructureringslocaties die door middel van een wijzigingsbevoegdheid of door een aparte planologische procedure in de toekomst voor woningbouw kunnen worden ingericht zullen op het moment dat deze ontwikkeling zich aandient, onderzocht worden op mogelijke effecten voor flora en fauna.



## 6. JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Planvorm

Voorafgaande aan het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen is, uit oogpunt van standaardisatie, het "Raamwerk komplannen Borsele" opgesteld. Voorliggend plan is op dit raamwerk gebaseerd. Het bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2007" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijke plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Kern Ellewoutsdijk 2007" bestaat uit 1 kaartblad. Daarnaast zijn bij de voorschriften voorschriftenkaarten opgenomen, die betrekking hebben op wijzigingsbevoegdheden. De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III). In de volgende paragraaf worden de voorschriften toegelicht.

### 6.2 Toelichting op de voorschriften

Ter toelichting van verschillende bepalingen uit de begripsbepalingen (artikel 1) en enkele bepalingen bij de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 7) is achter deze toelichting een bijlage 1 gevoegd waarin de desbetreffende bepaling wordt gevisualiseerd. Bij de overige bestemmingen kan hierop worden teruggegrepen, voorzover sprake is van een gelijklopende systematiek als bij de bestemming "Woondoeleinden".

#### 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.

*Bestaande afstanden en andere maten (artikel 4)*

Bestaande (legale of illegale) afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Op het moment dat bouwactiviteiten ontplooid worden bij/aan dergelijke bouwwerken, bijvoorbeeld door het tenietgaan na een calamiteit, dienen de voorgeschreven afstanden en maten van het onderhavige bestemmingsplan in acht genomen te worden, behoudens in die situaties dat het overgangsrecht van toepassing kan worden verklaard. Dit laatste is het geval indien het bouwwerken betreft, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

*Gecombineerde bestemmingen (artikel 5)*

In het bestemmingsplannen zijn verschillende gecombineerde (dubbel) bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" + "Woondoeleinden", "Detailhandel" + "Woondoeleinden" en "Archeologische waardevol terrein" + diverse bestemmingen. De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing. Ten behoeve van de te beschermen waarden is bij de desbetreffende bepalingen een voorrangregeling opgenomen.

*Algemene procedureregels (artikel 6)*

In artikel 6 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 6.

## II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

*Woondoeleinden (artikel 7)*

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De volgende woontypen worden onderscheiden: vrijstaand (Wv), twee aaneen gebouwd (Wt), aaneengesloten (Wa) en maximaal twee aaneen gebouwde woningen (Wal). Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Per type bouwwerk zijn bouwbeperkingen opgenomen. Ten aanzien van de woningen zijn ondermeer bepalingen opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet en de totale hoogte, 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. De plaats van de voorgevel is

op de plankaart veelal vastgelegd door de opname van een bebouwingsgrens waarin de voor- en in voorkomende gevallen de zijgevel gebouwd dienen te worden.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn ondermeer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de dakvoet en de totale hoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Met betrekking tot de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf is bepaald dat deze maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. Voor achtererven groter dan 80 m<sup>2</sup> is een flexibele bebouwingsregeling opgenomen, waarbij de bebouwde oppervlakte van het achtererf afhankelijk wordt gesteld van de grootte van het achtererf. Van iedere m<sup>2</sup> dat het achtererf groter is dan 80 m<sup>2</sup> mag 10% extra bebouwing worden opgericht. De totale bebouwde oppervlakte van het achtererf mag evenwel nooit meer dan 90 m<sup>2</sup> bedragen. Ten aanzien van de andere bouwwerken zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane hoogte, waarbij een specifieke bepaling is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

#### Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstelling- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeelte achter de bebouwingsgrens op te richten en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten. Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor detailhandel, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 25, waar een specifieke regeling is opgenomen.

In lid 5 zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. In lid 5.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de samenstelling van de woningvoorraad te kunnen wijzigen. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen subbestemmingen te wijzigen. Door middel van lid 5.2 en lid 5.3 wordt de mogelijkheid geboden om op enkele momenteel onbebouwde locaties in de kern, die zijn aangegeven op de voorschriftenkaarten 1 en 2, woningbouw op te richten (inbreiding). Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij een stedenbouwkundige. Verder dient aan een aantal nader genoemde voorwaarden te worden voldaan.

#### *Maatschappelijke doeleinden (artikel 8)*

Sociale, openbare, educatieve en levensbeschouwelijke functies zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Het betreft de Nederlands Hervormde Kerk, het dorps huis "Van Hattumhuis" en de openbare basisschool "De Linden". De begraafplaats en nutsvoorzieningen zijn met een specifieke subbestemming (Mb) en (Mn) bestemd, omdat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Het maximale bebouwingsoppervlak wordt bepaald door het op de plankaart ingeschreven percentage; met enige uitbreidingsruimte is rekening gehouden. Daarnaast zijn bepalingen opgeno-

men ten behoeve van de toegestane dakvoet en totale hoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken.

In artikel 8, lid 4 zijn enige vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

#### *Detailhandel (artikel 9)*

De in de kern gevestigde dorpswinkel en de winkel in tuindecoratie-artikelen zijn bestemd tot "Detailhandel". Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Omdat de winkels qua verschijningsvorm aansluiten bij de naastgelegen woningen zijn de bouwbepalingen en de vrijstellingen zoveel mogelijk afgestemd op de bouwbepalingen van de bestemming "Woondoeleinden". Daarnaast zijn de betreffende percelen tevens bestemd tot "Woon-doeleinden". Hierdoor is een vrije uitwisseling van de functies 'detailhandel' en 'wonen' mogelijk.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen.

#### *Bedrijfsdoeleinden (artikel 10)*

De bestaande bedrijven in Ellewoutsdijk zijn bestemd als "Bedrijfsdoeleinden". De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is beperkt van omvang. Enkel lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën 1 en 2), die qua milieubelasting passen in en nabij een woonomgeving én die qua schaal en aard passen in de omgeving, zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Bij het elektrotechnisch installatie- en reparatiebedrijf is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning is met een aanwijzing op de plankaart aangegeven. Daarnaast is het bedrijf tevens bestemd tot "Woondoeleinden". Hierdoor is een vrije uitwisseling van de functies 'bedrijfsdoeleinden' en 'wonen' mogelijk. Ook de ateliers aan de Markt en aan de Van Hattumstraat zijn voorzien van een dergelijke dubbelbestemming.

Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is niet toegestaan.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Bij toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid dient het advies van een milieudeskundige te worden ingewonnen. Hetzelfde geldt voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

#### *Autoboxen (artikel 11)*

Binnen het plangebied zijn verscheidene zelfstandige autoboxen gesitueerd die voornamelijk gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken. Deze autoboxen zijn voorzien van een toegesneden bestemming.

Bouwbepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de situering van de autobox en verschillende maatvoeringen. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien overschrijding van de maximaal toegestane dakvoetheogte.

*Schuur (artikel 12)*

Zelfstandige schuren in het plangebied die gebruikt worden voor opslag en berging van goederen en stoffen en het hobbymatig houden van dieren zijn voorzien van de gelijk-luidende bestemming "Schuur".

*Agrarische doeleinden (artikel 13)*

Binnen het plangebied is één grondgebonden agrarisch bedrijf gesitueerd. Dit bedrijf is in het bestemmingsplan positief bestemd. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen een op de plankaart opgenomen bebouwingsvlak.

Bij het opnemen van het bebouwingsvlak is rekening gehouden met enige uitbreidingsruimte. Bij ieder agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De gronden buiten het bebouwingsvlak hebben een nadere aanwijzing (z). Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht en middels een vrijstelling, onder strikte voorwaarden, ook schuilgelegenheden voor vee, melkstallen en schuren. Het gebruik van de gronden voor het aanleggen van een mestbassin (mestzak of folie-bassin), als opslagplaats voor bagger en specie en het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen onder hoge druk bij opgaande beplanting is expliciet verboden.

Ter plaatse van een gedeelte van de gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Agrarische doeleinden" te wijzigen naar "Woondoeleinden". De locatie is op voorschriftenkaart 3 (herstructurering locatie agrarisch bedrijf Van Hattumstraat) aangeduid. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige. Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn enkele specifieke voorwaarden opgenomen.

*Gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde (artikel 14)*

De gronden ten zuiden van de bebouwing aan de Commejansstraat zijn bestemd als "Gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde". Het betreft gronden waar sprake is van landschappelijke dan wel natuurwetenschappelijke waarden, of beiden. Bij de landschappelijke waarde gaat het om de cultuurhistorische betekenis, de herkenbaarheid en de gaafheid. Hierbij zijn ondermeer de volgende elementen van belang: geomorfologie, vegetatie/beplanting, of bijzondere openheid. Bij natuurwetenschappelijke waarden kan het gaan om vegetatiekundige waarden en/of faunistische waarden.

Ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan. Ter behoud en versterking van de aanwezige waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders gebonden zijn. Het gebruik van de gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie is expliciet verboden.

*Recreatieve doeleinden (artikel 15)*

De schutterswei en het trapveldje aan het Dokterswegje en het volkstuintje aan de Helwoudstraat zijn bestemd voor "Recreatieve doeleinden", met respectievelijke subbestemmingen 'sportterrein' (Rs), en 'volkstuin' (Rv). Op deze gronden mogen niet voor

bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken opgericht worden. De gebouwen dienen binnen een op de plankaart opgenomen bebouwingsvlak opgericht te worden. De maximale hoogte van de andere bouwwerken is afgestemd op de behoefte aan schutterspalen, speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten.

*Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 16)*

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "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 m<sup>2</sup> bedragen.

*Groenvoorzieningen (artikel 17)*

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" 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 m<sup>2</sup> bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m<sup>2</sup> toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugdontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken.

*Water (artikel 18)*

De primaire watergangen vallen buiten het plangebied. Ze maken onderdeel van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het water in de zuidwesthoek van Ellewoutsdijk is bestemd tot "Water". Afwateringssloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming "Water" zijn enkel andere bouwwerken toegestaan.

*Archeologisch waardevol terrein (artikel 19)*

Op basis van de AMK liggen binnen het plangebied van "Kern Ellewoutsdijk 2007" een tweetal archeologisch waardevolle terreinen. Het betreft de oude dorpskern van Ellewoutsdijk en een terrein ten noorden van de dorpskern ter plaatse van de resten van het kasteel "Slot Ellewoutsdijk". De betreffende locaties zijn van de passende bestemming "Archeologisch waardevol terrein" voorzien. Omdat de gronden met deze bestemming gelegen zijn binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming.

Ten dienste van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. Hiervoor is een bepaling met betrekking tot de maximale hoogte opgenomen. Bouwwerken ten dienste van de andere voor de betreffende gronden geldende bestemmingen zijn slecht toelaatbaar indien het bouwwerk ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen, de bebouwde oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt (= gelijk aan de maximale oppervlakte van een vergunningsvrij bouwwerk), indien het een licht-vergunningsplichtig bouwwerk in de zin van de Woningwet betreft (in de in voorbereiding zijnde Monumentenwet wordt archeologische monumentenzorg gekoppeld aan een reguliere bouwvergunning) en indien het bouwwerk en de fundering niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld.

Bouwwerken ten dienste van andere voor deze gronden geldende bestemmingen die niet aan bovengenoemde voorwaarden voldoen, kunnen door middel van een vrijstelling



gerealiseerd worden mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

Mocht uit onderzoek blijken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de plankaart te wijzigen door de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Alvorens omtrent deze wijzigingsbevoegdheid te beslissen wint het college advies in bij een archeologisch deskundige.

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

#### *Landgoederen (artikel 20)*

De bestaande landgoederen langs de Langeviele zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is per landgoed één landhuis toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de situering van de gebouwen, de dakvoet- en totale hoogte en de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte.

Daarnaast zijn enige inrichtingsbepalingen opgenomen waaraan een landgoed dient te voldoen.

Ter bescherming van de natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en/of archeologische waarden en kwaliteiten van de gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Tot slot is een verbodsbepaling opgenomen voor het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

### III. OVERIGE BEPALINGEN

#### *Algemene vrijstellingen (artikel 21)*

In artikel 21 zijn enkele algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het in beperkte mate overschrijden van bebouwingsgrenzen door erkers, balkons, bordessen en ingangspartijen (voorzover dit niet leidt tot een wijziging van de bestemming) én het in beperkte mate afwijken van in het plan voorgeschreven maten en percentages.

#### *Algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 22)*

In artikel 22 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het in beperkte mate overschrijden van bebouwingsgrenzen door erkers, balkons, bordessen en ingangspartijen (voorzover dit leidt tot een wijziging van de bestemming) en geringe verschuivingen van bestemmingsgrenzen.

#### *Specifieke wijzigingsbevoegdheden (artikel 23)*

In dit artikel zijn twee specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Lid 1 maakt het mogelijk de gecombineerde bestemming "Bedrijfsdoeleinden"/"Woondoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Hiermee wordt woningbouw op de, op voorschriftenkaart 4 aangeduide, locatie aan de Dijkstraat mogelijk. Lid 2 maakt het mogelijk de bestemming "Water" en "Agrarische doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Hiermee wordt woningbouw op de, op voorschriftenkaart 5 aangeduide, locatie aan de Dijkstraat mogelijk. Aan de wijzigingsbevoegdheden kan

slechts toepassing worden gegeven indien aan bepaalde toetsingscriteria, waaronder onderzoeksplichten, wordt voldaan.

*Nadere eisen (artikel 24)*

In artikel 24 is bepaald 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 andere bouwwerken.

*Gebruiksbeperkingen (artikel 25)*

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 (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten.

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 m<sup>2</sup>. Ellewoutsdijk is een kleine kern waar de detailhandelsvoorzieningen vrijwel geheel zijn verdwenen. Uit oogpunt van leefbaarheid staat de gemeente naast beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis ook detailhandel aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om, onder dezelfde nadere voorwaarden die gelden voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, gekoppeld aan de woonfunctie een klein winkeltje te beginnen.

*Overgangsbepalingen (artikel 26)*

Artikel 26 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 27)*

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 38)*

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Kern Ellewoutsdijk 2007".

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

## 8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

### 8.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening, dat inmiddels is vervallen, heeft de gemeente de bevolking betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende vier weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Naast de terinzagelegging is een inspraakavond georganiseerd. Het inspraakrapport is in bijlage 2 opgenomen.

### 8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met onderstaande instanties:

- § Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- § Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- § N.V. Delta Nutsbedrijven;
- § Kamer van Koophandel voor Zeeland;
- § Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- § Bestuurlijk Overleg Westerschelde;
- § ZLTO-raad Zeeland.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 3 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is reeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

#### **Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO) Sub-commissie gemeentelijke plannen**

Brief van 16 november 2005

#### Reactie

##### 1. Bedrijven

In het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen de richtlijnafstand van 30 me-

ter uit de Brochure Bedrijven en Milieuzonering zijn woonhuizen gelegen. In de toelichting wordt niet gemotiveerd waarom in het algemeen bedrijven in categorie 2 toelaatbaar zijn. De provincie is van mening dat Ellewoutsdijk kan worden aange-merkt als een rustige woonwijk. De nieuwvestiging van zogenaamde categorie 2 bedrijvigheid wordt niet aanvaardbaar geacht binnen 30 meter van woningen. Verzocht wordt de bestaande bedrijven een subbestemming te geven overeenkomstig het bestaande gebruik (categorie 2).

2. Wijzigingsbevoegdheid voorschriftenkaart 3  
Verzocht wordt om bij de wijziging van de bestemming Maatschappelijke doeleinden (Van Hattumstraat) in de bestemming Woondoeleinden rekening te houden met de bestemming Bedrijven (Markt) (categorie 2).
3. Wijzigingsbevoegdheid voorschriftenkaart 6  
Verzocht wordt om bij de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Bedrijven/Woondoeleinden in de bestemming Woondoeleinden (Dijkstraat) rekening te houden met de bestemming Schuur waarbij onder meer het hobbymatig houden van dieren is toegestaan.
4. Waterkeringen  
De subcommissie wijst erop dat in het Zeeuws Kustbeleidsplan 2004 als actiepunt is opgenomen dat de gemeenten de keurzoneringen van het waterschap overnemen in het bestemmingsplan. Als voorbeelden worden genoemd de recent goedgekeurde bestemmingsplannen Buitengebied van de gemeenten Tholen en Reimerswaal, waarin de voorschriften is geregeld dat zowel de primaire dijken als de secundaire dijken een primaire waterstaatkundige bestemming hebben (kernzone). Op een aparte voorschriftenkaart zijn de kernzones en beschermingszones weergegeven.
5. Externe veiligheid  
Verzocht wordt in de plantoelichting aandacht te besteden aan het groepsrisico (cat 2). Volgens de plantoelichting is ten westen van het plangebied langs het afwateringskanaal een buisleidingstrook gelegen. Voor deze stroken 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 leidingstrook. De Streekplanuitwerking Buisleidingen Zeeland eist dat de leidingstrook en het veiligheids- en toetsingsgebied als zodanig dient te worden bestemd. Verzocht wordt om deze aspecten concreter aan te geven.
6. Wijzigingsbevoegdheid voorschriftenkaart 5  
Verzocht wordt om bij de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming "Agrarische doeleinden" in de bestemming Woondoeleinden (Dijkstraat) rekening te houden met de bestemming Schuur waarbij onder meer het hobbymatig houden van dieren is toegestaan (cat. 2).
7. Archeologie
  - § In de toelichting op pagina 42 staat de kern van hoge archeologische waarde aangegeven als terrein van archeologische betekenis. Dit is volgens de legenda van de AMK niet correct (kern van hoge archeologische waarde. Aanbevolen wordt om dit aan te passen (categorie 3).
  - § Voor het IKAW gebied en mogelijke inbreidingslocaties is een regeling opgenomen via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7, lid 5, artikel 8, lid 5 en artikel 13, lid 7. Dit dient ook in artikel 24 te worden toegevoegd (categorie 2).

- § Verzocht wordt om de regeling te wijzigen in: "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarde (categorie 2).
  - § In artikel 21, lid 5.3 wordt gesproken over een geringe aantasting. Aanbevolen wordt om te omschrijven wat een geringe aantasting is of dat dit wordt bepaald door een archeologisch deskundige (categorie 3).
  - § Artikel 4 lid 1 sub 2 en artikel 5 lid 2 b sub b van het Besluit bouwvergunning-vrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken bevatten de bepaling dat bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> zijn toegestaan. Deze maatvoering stemt niet overeen met de maatvoering uit het voorstel werkbare archeologie.
8. Wijzigingsbevoegdheid voorschriftenkaart 7  
Verzocht wordt om bij de wijziging van de bestemming Maatschappelijke doeleinden, Autoboxen en Verkeersdoeleinden in de bestemming Woondoeleinden rekening te houden met de bestemming Agrarische doeleinden. Verwezen wordt naar het bufferbeleid zoals verwoord in pagina 73 van het Streekplan Zeeland (categorie 2).
  9. Wateradvies  
Aanbevolen wordt het wateradvies van het waterschap op te nemen (categorie 3).
  10. Wet geluidhinder  
Aanbevolen wordt na te gaan hoe ver het plan staat bij het van kracht worden van de komende wijziging van de Wet geluidhinder (categorie 3).

#### Beantwoording

1. In het kader van de inspraak op het ontwerp Omgevingsplan Zeeland heeft de gemeente een reactie ingediend betreffende functiemenging in kleine agrarische kernen. Kort samengevat komt de reactie er op neer dat de gemeente van mening is dat, gezien de grote verwevenheid van agrarische kernen met het buitengebied, deze kernen niet gelijk gesteld kunnen worden met een rustige woonwijk zoals bedoeld in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Een zekere mate van functiemenging (tot en met milieuhindercategorie 2) in deze kernen moet mogelijk zijn. In de door het college van Gedeputeerde Staten op 25 april 2006 vastgestelde Antwoordnota geeft de provincie als antwoord op de reactie van de gemeente aan dat ook in woongebieden of dorpen functiemenging met bedrijvigheid kan plaatsvinden wanneer de milieuhindercategorie van het desbetreffende bedrijf dit toelaat. Hierbij gaat het dan om bedrijven in milieuhindercategorie 1 of 2. Aangegeven wordt dat het heel nadrukkelijk een gemeentelijke afweging vormt of van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Zoals in de gemeentelijke reactie op het ontwerp Omgevingsplan is overwogen is de gemeente van mening dat categorie 1 en 2 bedrijven in landelijke kernen mogelijk dient te zijn.  
De in bovengenoemde brochure opgenomen lijst van bedrijfstypen heeft een globaal en indicatief karakter. Wij wensen te benadrukken dat het gaat om een richtlijn. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan voor de kern Ellewoutsdijk heeft de lijst vanzelfsprekend als uitgangspunt gediend, maar daarnaast hebben wij de lijst van bedrijven en bedrijfscategorieën nader bezien in relatie tot de specifieke kenmerken van een kleine dorpskern. Wij verwijzen u naar hoofdstuk 2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan, waarin aandacht wordt besteed aan "Kwaliteit en leefbaarheid". Hierin wordt gememoreerd dat het leefbaar houden van kleine kernen hoog op de politieke agenda staat, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. Verder wordt opge-

merkt dat in het kader van het bestemmingsplan deze ontwikkeling niet kan worden gekenterd, maar dat initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid wel kunnen worden gefaciliteerd. Hiertoe rekenen wij enerzijds dat nieuwvestiging van bedrijven die wij op de voor bedrijfsdoeleinden bestemde gronden toelaatbaar achten, zonder planologische procedure mogelijk moet zijn, anderzijds dat bij het toestaan van bedrijven in sommige gevallen wordt afgeweken van de richtlijn m.b.t. de aan te houden afstand van 30 meter tot woningen. Hierbij sluiten wij aan bij de heersende tendens om in het kader van de leefbaarheid van stads- en dorpskernen bepaalde vormen van functiemenging toe te staan. In dit verband verwijzen wij graag naar het voorgestane provinciale beleid voor kleinschalige bedrijventerreinen (Omgevingsplan Zeeland 2006-2012). Bij de selectie van bedrijven hebben wij die bedrijven opgenomen die ons inziens qua aard en schaal passen in een woonomgeving. Hiertoe behoren inderdaad een aantal categorie 2 bedrijven, waarbij in beginsel een afstand van 30 meter van woningen in acht moet worden genomen. Wij achten het echter om bovengenoemde redenen aanvaardbaar om voor deze bedrijven af te wijken van de richtlijn. Hierbij nemen wij aan aanmerking dat er bij bedrijfsvestiging naast een planologisch traject ook nog een milieutraject is op grond waarvan milieuoverlast voor de omgeving wordt voorkomen.

Overigens betreft het in Ellewoutsdijk slechts drie locaties die bestemd zijn tot "Bedrijfsdoeleinden", namelijk de ateliers aan de Markt en de Van Hattumstraat en het elektrotechnisch installatie- en reparatiebedrijf met bedrijfswoning aan de Dijkstraat. De ateliers aan de Markt en de Van Hattumstraat zijn gelegen in een gebied waar meerdere niet-wonen functies aanwezig zijn, zoals een agrarisch bedrijf en een kerkje aan de van Hattumstraat, het Van Hattumhuis op de hoek Markt-Zomerstraat en een detailhandel aan de Zomerstraat. Hieruit blijkt dat er sprake is van een gemengd gebied met niet uitsluitend woonfuncties. Het elektrotechnisch installatie- en reparatiebedrijf is gelegen aan de Dijkstraat aan de rand van de kern. Vanwege het aangrenzende agrarische gebied is ook hier sprake van een min of meer gemengd gebied, en geen rustige woonwijk.

Om bovengenoemde algemene en op het plangebied toegesneden redenen handhaven wij de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Wij zullen de motivering hiervan in hoofdstuk 2.4 van de toelichting (onder het kopje "Kwaliteit en leefbaarheid") en in hoofdstuk 6.2 sub II van de toelichting (Bestemmingsbepalingen onder het kopje "Bedrijfsdoeleinden") in bovengenoemde zin aanscherpen.

2. De wijzigingsbevoegdheid is naar aanleiding van de inspraak komen te vervallen. Derhalve is deze opmerking niet meer aan de orde.
3. Vanzelfsprekend zal bij het actueel worden van de wijzigingsbevoegdheid rekening gehouden worden met omgevingsfactoren. De desbetreffende schuur betreft een schuur van 36 m<sup>2</sup>. Gezien de omvang van deze schuur is het nauwelijks mogelijk om hier hobbymatig dieren in te houden van een zodanige omvang dat overlast kan ontstaan voor de omgeving. Bovendien is rondom de schuur nauwelijks ruimte aanwezig voor het laten lopen van dieren.
4. In de eerste plaats wensen wij op te merken dat het Zeeuws Kustbeleidsplan geen formele status heeft (Zeeuws Kustbeleidsplan, hoofdstuk 2.1, pagina 15). In hoofdstuk 5.8 van de toelichting op het bestemmingsplan is onder het kopje "Waterkering" gemotiveerd waarom wij het niet noodzakelijk vinden om in de voorschriften

en op de plankaart bebouwingsbepalingen en/of zoneringen op te nemen. Hieraan voegen wij nog het volgende toe.

Wij zijn van oordeel dat keurzoneringen niet thuis horen in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan en een keur van het waterschap dienen immers verschillende doelen. Bij een bestemmingsplan gaat het om de coördinatie van verschillende belangen gericht op een goede ruimtelijke ordening, terwijl het bij een keur van het waterschap louter gaat om de bescherming van waterstaatkundige belangen. Wanneer het waterstaatkundig belang dermate zwaarwegend is ten opzichte van andere in het geding zijnde sectorbelangen, kan een goede ruimtelijke ordening inhouden dat dit belang primair bescherming verdient in het bestemmingsplan. Dit geldt ons inziens in elk geval voor de kernzone van een primaire waterkering. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevinden zich echter geen primaire en/of secundaire waterkeringen.

De keur en het bestemmingsplan zijn twee afzonderlijk van elkaar geldende regelingen, welke hiërarchisch gelijkwaardig zijn. Hierbij doemt bij "implementatie" van delen van de keur in het bestemmingsplan direct het probleem van de rechtsgeldigheid van beide regelingen op. De keur kan worden ingetrokken of herzien, terwijl het bestemmingsplan zijn geldigheid behoudt. Overigens is ons bekend dat de provinciale subcommissie gemeentelijke plannen in sommige gevallen een zelfde opvatting is toegedaan. Verwezen wordt naar het advies van de subcommissie d.d. 6 november 2003 aangaande het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen. Hierin stelt de commissie zich de vraag of een keur van het waterschap als onderdeel van het bestemmingsplan moet gelden. Zonder een nadere aanduiding over de geldigheid van de keur op een gefingeerd tijdstip, beantwoordt de commissie deze vraag uit het oogpunt van rechtzekerheid ontkennend. Hierbij concludeert de commissie dat zonodig in de toelichting aandacht aan de keur besteed kan worden.

Wanneer een burger activiteiten wil ondernemen in of nabij een waterkering heeft hij met twee regelgevingen te maken. Wij zijn ons ervan bewust dat dit niet altijd eenvoudig aan een initiatiefnemer is uit te leggen. Om hieromtrent enige duidelijkheid te verschaffen, zijn wij bereid om in de toelichting op het bestemmingsplan een kaartje op te nemen waarop de zoneringen van de Keur Waterkeringen, voorzover deze gelegen zijn binnen het plangebied, zijn aangegeven.

5. In paragraaf 5.4 van de toelichting is nader ingegaan op het groepsrisico. In tegenstelling tot wat in de toelichting is opgenomen ligt de leidingenstrook niet ten westen maar ten oosten van het plangebied. De zone met bijbehorende zones zijn geregeld in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en zullen ook geregeld worden in het bestemmingsplan "Borsels buiten". Een gedeelte van de toetsings- en veiligheidsafstand valt over het plangebied. In het plan zal geen regeling opgenomen worden voor de leidingenstrook en het veiligheids- en toetsingsgebied. Ellewoutsdijk betreft een beheersgebied, waar binnen de veiligheids- en toetsingsafstand geen nieuwbouw mogelijk is. Daarnaast dient voorkomen te worden dat voor elk tuinhuis een procedure gevolgd moet gaan worden. Om de ligging van de leidingenstrook en het veiligheids- en toetsingsgebied concreter te maken, zal in de toelichting een figuur worden opgenomen met daarop de leidingenstrook en het veiligheids- en toetsingsgebied.
6. De desbetreffende wijzigingsbevoegdheid kan vervallen. De gemeente heeft inmiddels medewerking verleend aan de bouw van een woning door middel van het toe-

passen van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De woning zal in dit bestemmingsplan positief worden bestemd.

#### 7. Archeologie

§ Aanduiding voor de kern zal aangepast worden.

§ In tegenstelling tot de genoemde wijzigingsbevoegdheden in artikel 7, 8 en 13 gaat het in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 24 om algemene wijzigingsbevoegdheden voor het in beperkte mate overschrijden van bebouwingsgrenzen door erkers, balkons, bordessen en ingangspartijen en geringe verschuivingen van bestemmingsgrenzen. Het betreft hier dermate ondergeschikte wijzigingen dat de gemeente van mening is dat dit geen invloed heeft om de mogelijke archeologische waarden in een gebied. De omvang van de erkers, balkons en bordessen is beperkt tot 1 meter en ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> zal bedragen. De algemene wijzigingsbevoegdheden zoals in dit bestemmingsplan geformuleerd staan al geruime tijd in onze bestemmingsplannen maar ook in bestemmingsplannen buiten de gemeente Borsele. Voor zover ons bekend is nog nooit vereist dat aan deze algemene wijzigingsbevoegdheden een bepaling gekoppeld wordt waarin een archeologische toets verplicht wordt gesteld. De gemeente zal artikel 24 derhalve dan ook niet aanpassen.

§ De regeling zal als zodanig aangepast worden.

§ Wij zijn van mening dat het te ver gaat c.q. onmogelijk is om te omschrijven wat verstaan dient te worden onder 'een geringe aantasting'. Een en ander is afhankelijk van de aard en omvang van de ingreep. De noodzaak van het al dan niet inschakelen van een archeologisch deskundige zal de gemeente per geval beoordelen. De gemeente vindt het niet wenselijk om dit als verplichting voor te schrijven. Ook het al dan niet inschakelen van een archeologisch deskundige hangt sterk samen van de aard en omvang van het project. Het zou onnodig vertragend en kostenverhogend werken indien voorgeschreven wordt dat de gemeente ten alle tijden een archeologisch deskundige dient in te schakelen.

§ In het wetsvoorstel tot wijziging van de Monumentenwet 1988 (Wet op de archeologische monumentenzorg) wordt aan gemeenten bij de opstelling van bestemmingsplannen een belangrijke taak toegekend ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. In artikel 40 lid 1 van het wetsvoorstel is bepaald dat: "bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 40".

Verplichtingen tot het doen van archeologisch vooronderzoek bij bouwinitiatieven worden in het wetsvoorstel expliciet verbonden aan een reguliere bouwvergunning. Wij verwijzen u naar de Nota n.a.v. het verslag (Kamerstuk 29259, nr. 6, d.d. 21 juni 2004) onder punt 32 (Archeologische monumentenzorg en de Woningwet), waarin staatssecretaris Van der Laan antwoordt n.a.v. vragen van de Partij van de Arbeid dat er in het wetsvoorstel bewust voor gekozen is om de eisen ten behoeve van archeologie niet van toepassing te laten zijn op bouwwerken die op grond van de Woningwet bouwvergunningvrij of lichtbouwvergunningplichtig zijn. De verplichting voor archeologisch onderzoek kan bij het bouwen van een uitbouw slechts dan worden opgelegd indien voor de gewenste uitbouw (a) toch een reguliere bouwvergunning vereist is én (b) in het



gemeentelijk bestemmingsplan de bepaling is opgenomen dat daarvoor archeologisch onderzoek moet worden verricht en/of aan de reguliere bouwvergunning archeologievoorschriften verbonden kunnen worden. Uit de daarop volgende nota's van wijziging blijkt niet dat het wetsvoorstel op dit onderdeel is aangepast. Gezien de "eindstatus" van het wetsvoorstel en de verwachte spoedige inwerkingtreding hiervan, achten wij het verdedigbaar dat wij de bestemmingsplanvoorschriften hebben gebaseerd op de nieuwe wetgeving. De in de voorschriften opgenomen maatvoering van 30 m<sup>2</sup> blijft uiteraard gelden voor bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning nodig is.

8. De wijzigingsbevoegdheid ex artikel 25, lid 2 komt naar aanleiding van de inspraak te vervallen. Derhalve is deze opmerking niet meer aan de orde.
9. Het wateradvies zal worden opgenomen.
10. De gewijzigde Wet geluidhinder treedt in januari 2007 in werking. De wetswijziging heeft geen gevolgen voor onderhavig plan. In het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur.

### **Waterschap Zeeuwse Eilanden**

Brief van 17 juni 2005

#### Reactie

##### 1. Waterkeringen

Het Waterschap pleit er voor om de beschermingszone van de waterkering in het plan op te nemen.

Voorts attendeert het waterschap er nog op dat het binnen de buitenbeschermingszone, die het plangebied deels overlapt, verboden is om leidingen, tanks, drukvaten of andere werken met een overdruk van 1 Newton per mm<sup>2</sup> aan te leggen, te hebben, etc. Ook het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of een explosiegevaarlijke inrichting is verboden. Van dit keurverbod kan het waterschap ontheffing verlenen.

2. Gezien de waterhuishoudkundige situatie kan voor de wijzigingsbevoegdheden voor de locaties Breestraat 13 en de locatie kerk een watertoets achterwege blijven. Bij het invullen van die locaties dient wel gekeken te worden of afkoppelen mogelijk is waarbij de voorkeur er naar uitgaat dat het afgekoppelde hemelwater wordt (her-) gebruikt. Als er in de huidige situatie niet afgekoppeld kan worden dan is het zaak om toch een gescheiden dwa en hwa aan te leggen zodat, wanneer dat op termijn mogelijk wordt gemaakt, hemelwater en afvalwater toch gescheiden afgevoerd kunnen worden.
3. In de waterparagraaf is informatie opgenomen betreffende de polderpeilen in de sloten. Het waterschap geeft aan dat de informatie niet geheel correct is voor de gehele kern.
4. Het Waterschap streeft naar realisering van een stelsel van natte ecologische verbindingszones, de zogenaamde WEI. De waterlopen die deel uitmaken van dit stelsel worden, als de desbetreffende gronden in eigendom zijn verworven, verbreed met natuurvriendelijke oevers. De waterloop naar gemaal Hellewoud en de waterloop langs het fort zijn onderdeel van de WEI. Deze waterlopen liggen zelf buiten het plangebied maar verbreding/aanleg van natuurvriendelijke oevers zal plaats moeten vinden binnen de plangrens. Gezien wat hierover in paragraaf 5.2 van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is gesteld, gaat het waterschap er van

uit dat voor het aanleggen van natuurvriendelijke oevers geen bestemmingswijziging noodzakelijk is.

5. Aan paragraaf 5.2 kan worden toegevoegd dat in de directe omgeving van het plangebied twee poldergemalen (gemaal Hellewoud en de onderbemaling bij fort Ellewoutsdijk) en een persgemaal (hoek Lange Viele/Grindweg) liggen. Ook daarmee dient rekening gehouden te worden bij het toelaten van nieuwe hindergevoelige functies.

#### Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 4 bij de vooroverlegreactie van de PCO.
2. Bij de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7, lid 5.3 zal de voorwaarde dat een watertoets dient plaats te vinden geschrapt worden. Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid actueel wordt, zal gekeken worden naar de mogelijkheden voor afkoppelen dan wel zal de suggestie voor een gescheiden dwa en hwa worden overwogen. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 8, lid 5 is naar aanleiding van de inspraak komen te vervallen.
3. De waterparagraaf zal worden aangepast conform de informatie van het Waterschap.
4. Voor zover het aanleggen plaatsvindt op de bestemming "Groenvoorzieningen" en "Gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde" is aanleg van natuurvriendelijke oevers binnen de bestemming mogelijk. Bij de laatste bestemming geldt overigens wel een aanlegvergunningvereiste. Binnen andere bestemmingen "Agrarische doeleinden", "Schoor" en "Woondoeleinden" is een planwijziging noodzakelijk teneinde natuurvriendelijke oever te realiseren.
5. Paragraaf 5.2 zal worden aangepast conform de wens van het Waterschap.

#### **N.V. Delta Nutsbedrijven**

Geen reactie ontvangen.

#### **Kamer van Koophandel**

Brief van 20 mei 2006

#### Reactie

Naast de gebruikelijke vrijstellingsbevoegdheid voor aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten is tevens opgenomen een vrijstellingsbevoegdheid voor kleinschalige detailhandelsactiviteiten aan huis. Gelet op de schaalgrootte van Ellewoutsdijk en het beperkte voorzieningenapparaat ter plaatse kan hiermee ingestemd worden.

Voor het overige heeft inspreker geen opmerkingen.

#### Beantwoording

Met instemming wordt kennisgenomen van de reactie van de Kamer van Koophandel.

#### **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**

Brief van 9 augustus 2005

#### Reactie

Inspreker geeft aan dat het een helder plan betreft met duidelijk verwoorde streefbeelden. Hij prijst met name de historische aantrekkelijkheid en het groene karakter van

Ellewoutsdijk. Inspreker pleit voor het aanhechten van het groen in de kern aan het ruigere groen meer westwaarts.

Beantwoording

Met instemming wordt kennisgenomen van de reactie van de Rijksdienst. Het beleid van de gemeente betreffende groen wordt verwoord in het groenstructuurplan Ellewoutsdijk (1997). Als centrale doelstelling in dit plan is aangegeven dat gestreefd wordt naar een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een structurele verbetering van het openbaar groen. Om deze doelstelling te bereiken wordt in het plan een hoofd-groenstructuur onderscheiden. Deze bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren waarbij onder meer het groen in de kern verbonden kan worden met het groen buiten de kern. De gemeente deelt derhalve de visie van de Rijksdienst. Het bestemmingsplan is evenwel niet het geëigende instrument om de gewenste verbinding te realiseren. Desondanks streeft de gemeente er naar bovengenoemde doelstelling zo veel mogelijk te realiseren. Overigens ligt buiten het plangebied een voetpad dat vanaf de Dijkstraat langs de inlaag naar de Nieuwendijk loopt.

**Bestuurlijk Overleg Westerschelde**

Geen reactie ontvangen.

**ZLTO-raad Zeeland**

Geen reactie ontvangen.

