



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

GEMEENTE BORSELE

**Bestemmingsplan
“Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-
west”**

Goedgekeurd

~~Ged. goedgekeurd~~

~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 01-09-2009 20

nr. 09029458/20 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 5 februari 2009



, voorzitter



, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



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

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente
titel

Borsele

Bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west"

projectnummer
datum

BS4392

24 mei 2007

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

24 mei 2007

31 oktober 2007

5 februari 2009



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" in de gemeente Borsele

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Toetsing beleidskaders	11
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	15
3.1	Het dorp	15
3.2	Het plangebied	16
4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	19
4.1	Inpassing in de dorps-/landschapsstructuur	19
4.2	Verkavelingsplan	19
4.3	Woonkwaliteit	23
4.4	Beeldkwaliteit	24
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	25
5.1	Geluidhinder	25
5.2	Bodemverontreiniging	25
5.3	Flora en fauna	26
5.4	Archeologie	27
5.5	Water	27
5.6	Milieuhinder	31
5.7	Bufferzone	32
5.8	Externe veiligheid	33
5.9	Luchtkwaliteit	35
6	JURIDISCHE VORMGEVING	39
6.1	Planvorm	39
6.2	Toelichting op de bestemmingen	39
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	46
8.1	Maatschappelijke toetsing	46
8.2	Overleg	46
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	51

BIJLAGEN:

1. Inspraakrapport
2. Vooroverlegreacties

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek
2. Bodemonderzoeken
3. Natuuronderzoeken
4. Hydrologisch onderzoek
5. Luchtkwaliteitberekening
6. Exploitatieopzet



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

In het Raadsprogramma Borsele 2004-2007 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 april 2003) is gesteld dat "woningbouw in elke woonkern, een gedifferentieerd woningaanbod, ook in de nieuwe wijken, alsmede aandacht voor aanpasbaar bouwen, belangrijke peilers zijn van het beleid". Vanuit dit kader is de planvorming voor een nieuwe woningbouwuitbreiding voor de kern Ovezande opgepakt. Door de gemeente Borsele zijn in de Structuurschets Ovezande de potentiële woningbouwlocaties in het dorp in beeld gebracht. In eerste instantie was gekozen voor ontwikkeling van de woningbouwlocatie "Dreef-west" (het binnenterrein tussen de Plataanweg, de Bloemenstraat, de Dreef en de Hoofdstraat). Echter, gedurende de inspraakperiode van het voorontwerp-bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Dreef-West" bleek een woningbouwontwikkeling op deze locatie (maatschappelijk) niet haalbaar te zijn. Dit heeft de gemeente doen besluiten om elders in Ovezande woningbouw te gaan realiseren. Uiteindelijk is door de gemeenteraad gekozen voor realisatie van woningbouw op de locatie "Plataanweg noord-west". Verwezen wordt naar figuur 1 en 2.

De locatie maakt momenteel onderdeel uit van de vigerende bestemmingsplannen "Landelijk gebied" en "Kern Ovezande". De beoogde bouwgronden binnen eerstgenoemd plan zijn in gebruik als akkerbouwgrond en hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan. Op de beoogde bouwgronden die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Kern Ovezande" is nu een garagebedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zullen worden beëindigd en de bedrijfsbebouwing gesaneerd. De betreffende gronden kennen momenteel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Ook binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan. Derhalve dienen genoemde bestemmingsplannen te worden herzien om de woningbouw op de locatie "Plataanweg noord-west" mogelijk te maken. Daarnaast worden de bestaande percelen aan de Groenedijk, Hoofdstraat en Plataanweg grenzend aan de beoogde nieuwbouw, die momenteel onder het juridisch regime van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" en "Kern Ovezande" vallen, opgenomen in het plangebied.

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 stelt de bestaande situatie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde situatie. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2 BELEIDSKADERS

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 ruimtevervullende 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 of unieke en nationale kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

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

Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja, mits - regime) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkings-

groei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van kwaliteiten van deze landschappen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland (vastgesteld door Provinciale Staten, 30 juni 2006)

Het Omgevingsplan Zeeland 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:

- Á Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
 - Á Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
 - Á Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.
- Ingegaan wordt op de twee eerst genoemde 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 beoogde ontwikkeling valt onder de laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- Á *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;
- Á *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;
- Á *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.

- Á *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. Bij ontwikkelingen binnen bestaand gebied is het principe van verevening niet van toepassing. Dit omdat ervan uit wordt gegaan dat verevening in samenhang plaatsvindt door verbetering van het bestaand bebouwd gebied;
- Á *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

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik is bepaald dat om voldoende aandacht te genereren voor het bestaand bebouwd gebied, de gemeenten de taakstelling hebben om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand gebouwd 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. Door te sturen op inbreiding wordt het bestaand bebouwd gebied beter benut waardoor zorgvuldig gebruik van de ruimte wordt ondersteund.

Naast bundeling en ruimtegebruik worden tevens de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Á stimuleren omvang en diversiteit van de nieuwbouw;
- Á aandacht voor bijzondere woonwensen (unieke projecten);
- Á zorgdragen voor kwetsbare groepen, zoals de aandachtsgroep (huishoudens met een laag inkomen), ouderen (zorgwoningen), starters en studenten waarvoor het van belang is dat er voldoende keuzevrijheid op de woningmarkt blijft bestaan en dat deze, waar mogelijk wordt versterkt.

Verder wordt beoogd om het woningtekort in 2010 terug te dringen tot een aanvaardbaar niveau van 1,5%.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Borsele

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

- Á De gemeente Borsele kiest in beginsel voor markt- en consumentgericht bouwen. Onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een duurzame inrichting van de regio, wordt ruimte gegeven aan de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners;

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

Planninglijst woningbouw 2007 tot 2017

De Zeeuwse gemeenten zijn verplicht om elk jaar hun woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar inhoud te geven en deze, middels een planningslijst, in te dienen bij de provincie. De provincie Zeeland hanteert de planningslijst als sturingsinstrument voor het behalen van haar doelstellingen ten aanzien van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Instemming met de planningslijst betekent dat de in de lijst opgenomen plannen passen binnen het betreffende provinciaal beleid.

De Borselse Planningslijst woningbouw 2007 tot 2017 is door de provincie akkoord bevonden. Voor de locatie Plataanweg noord-west zijn in de lijst 46 woningen voorzien.

Ontwerp structuurschets Ovezande

In de "Ontwerp-structuurschets Ovezande" (mei 2001) wordt een visie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van Ovezande. Hierbij wordt aangegeven welke mogelijke woningbouwlocaties beschikbaar zijn en welke daarvan gezien de huidige ruimtelijke en functionele opbouw van het dorp het meest geschikt zijn. De locatie "Plataanweg noord-west" komt als één van de gunstigste locaties naar voren. De locatie is betrekkelijk eenvoudig tot ontwikkeling te brengen, een goede relatie met het dorp is mogelijk en een woningbouwontwikkeling ter plaatse is goed landschappelijk inpasbaar. De locatie sluit goed aan op de structuur van de kern en binnen de locatie kan de volledige woningbouwcapaciteit voor de komende tien jaar worden gerealiseerd. De locatie biedt een aantrekkelijk woonmilieu dicht bij de voorzieningen in de kern.

2.4 Toetsing beleidskaders

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van voorliggend woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. De kern Ovezande maakt onderdeel uit van de Zak van Zuid-Beveland, een gebied dat in het kader van de Nota Ruimte is aangewezen als nationaal landschap. Mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden, zijn ontwikkelingen ter plaatse mogelijk. De gemeente staat op het standpunt dat hieraan wordt voldaan en wel om de navolgende redenen.

De beoogde bouwlocatie wordt aan drie zijden door bebouwing begrensd. In het kader van de provinciale Woonvisie zijn rondom de kernen bebouwingscontouren getrokken. Woningbouwontwikkelingen die binnen deze contouren vallen, worden gezien als inbreiding. De locatie Plataanweg noord-west is grotendeels zo'n inbreidingslocatie. In totaal zullen in het plangebied circa 45 woningen worden gerealiseerd. Slechts 7 van deze 45 woningen vallen buiten de bebouwingscontour (= 15%). Om een goede aansluiting op het dorp te kunnen realiseren is voor deze overschrijding van de contour gekozen. Hiermee wordt namelijk de realisatie van een verkeersaansluiting op de Plataanweg mogelijk, waarmee inhoud wordt gegeven aan de wens om nieuwe woonbuurten vanaf minimaal twee punten voor gemotoriseerd verkeer te ontsluiten. Dit enerzijds om in geval van calamiteiten een tweede uitgang beschikbaar te hebben en anderzijds om een goede 'dooradering' van het plan te krijgen (voorkomt het gevoel dat de nieuwbouwuurt er maar aanhangt en geen wezenlijk onderdeel is van de dorpsstructuur).

De beoogde woningbouwlocatie komt, zoals aangegeven, in de "Ontwerpstructuurschets Ovezande" als één van de meest gunstige locaties om tot ontwikkeling te brengen naar voren. Redenen hiervoor zijn ondermeer dat een goede inpassing in de dorpsstructuur en het landschap mogelijk is. Van een aantasting van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap is bij een goede stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouwuurt geen sprake. De gemeente staat op het standpunt dat dit met de door haar beoogde inrichting van het plangebied het geval is. Er wordt bijvoorbeeld een zodanige inrichting voorgestaan dat een goede overgang tussen dorp en landelijk gebied ontstaat. Aan de rand van het woningbouwplan komt een circa 8 meter brede strook groen/ water die zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de nieuwbouw en het landschap. Daarnaast wordt aan de rand van het plan de realisatie van een groot groengebied met waterpartij voorgestaan, waardoor sprake zal zijn van een sterke verwevenheid tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Op deze wijze, en door bij de nadere inrichting van het groen streekeigen beplanting toe te passen, zoals bijvoorbeeld knotwilgen op de grens van de nieuwbouwuurt en het landschap, wordt zorggedragen voor een goede inbedding in en aansluiting op het bestaande landschap. Overigens zal verder een 'zachte overgang' tussen de nieuwe woonbuurt en het landschap worden gecreëerd door de realisatie van vrijstaande woningen aan de dorpsrand. Hierdoor ontstaat op de overgang een groen en los (bebouwings)beeld. De nieuwbouw zal overigens qua maat, schaal en architectonische uitstraling aansluiten bij het dorpse karakter van Ovezande. Voor een verdere beschrijving van de wijze waarop de beoogde nieuwbouwuurt wordt ingebed in de omgeving (landschap en dorpsstructuur) en het beoogde verkavelingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De gemeente is van mening dat met de realisatie van

dit plan op een kwalitatief hoogwaardige wijze invulling kan worden gegeven aan de woningbouwvraag van het dorp en dat de ontwikkeling past in het beschreven beleidskader.

Aanvullend/ resumerend:

- Á een locatieonderzoek heeft uitgewezen dat de locatie Plataanweg noord-west, gelet op de dorpsstructuur, geschikt is om woningbouw te realiseren;
- Á met de beoogde woningbouwontwikkeling kan voor de komende 10 jaar voldaan worden aan de woningbouwvraag van Ovezande;
- Á de locatie Plataanweg noord-west is grotendeels een inbreidingslocatie. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt inhoud gegeven aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik;
- Á in de planningslijst woningbouw zijn voor de betreffende locatie 46 woningen ingepland. Deze lijst is door de provincie geaccordeerd;
- Á de beoogde woningbouwontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het nationaal landschap, enerzijds omdat het ruimtebeslag beperkt blijft tot het 'bebouwd gebied' en de zeer directe omgeving daarvan, anderzijds doordat wordt zorggedragen voor een hoogwaardige inrichting van de locatie, waarmee zowel een goede aansluiting op het buitengebied als op het dorp wordt gerealiseerd;
- Á er zal een gedifferentieerd woningbouwprogramma worden gerealiseerd om een breed publiek te kunnen bieden. Er zal onder meer een aantal starterswoningen worden gerealiseerd;
- Á er wordt integrale woonkwaliteit geboden. Zo krijgen de nieuwbouwwoningen voldoende breedte om de realisatie van een slaapvertrek om de begane grond mogelijk te maken. Dit draagt bij aan de levensloopbestendigheid van de woningen.



Figuur 3: Foto's bestaande situatie

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

3.1 Het dorp

Ontstaansgeschiedenis

Ovezande ligt voor het grootste deel in de Oud-Ovezandpolder. Deze polder is een spontaan in het Zwake opgekomen 'opwas' en is in 1280 bedijkt. Samen met de Verlorenkost- en de Onze Lieve Vrouwenpolder vormde de Oud-Ovezandpolder een eiland welke rond 1340 door middel van een dam met Oudelande werd verbonden. Op de kruising van de huidige Hoofdstraat en de Nieuwstraat is vervolgens de eerste bebouwing ontstaan.

Bebouwde omgeving

De oudste bebouwing van Ovezande bevindt zich langs de Hoofdstraat, het Kerkplein en de Nieuwstraat, op de dijken van de polders. Deze dijkwoningen bevinden zich direct aan de op de dijk gelegen straten. Later tot stand gekomen woonbebouwing bevindt zich voornamelijk aan de voet van de dijk. Naast de hiervoor genoemde dijken kennen ook de Groenedijk, Plataanweg, Dreef en de Bloemenstraat lintbebouwing. Tussen de Hoofdstraat en de Oud-Ovezandseweg bevindt zich een planmatig ontwikkeld woongebied almede enkele openbare functies. De meest recente uitbreiding is achter de Nederlands Hervormde kerk tussen de Hoofdstraat en de Nieuwstraat gerealiseerd.

Openbare ruimte

Ovezande heeft een landschappelijk en groen karakter. Dit karakter wordt voornamelijk bepaald door de vele doorzichten vanuit de kern naar het omliggende landschap en de beperkte omvang van de kern.

Binnen de kern zijn daarnaast nog enkele groene ruimten aanwezig. De belangrijkste groene ruimten in de kern bevinden zich rond de Rooms Katholieke kerk nabij de Schuttersstraat. Karakteristiek voor de kern is tevens de aanwezigheid van twee bijna gesloten binnenterreinen tussen de Hoofdstraat en de op enige afstand gelegen Bloemenstraat. Het oudste gedeelte van de Hoofdstraat is door de bebouwing op de dijk steenachtig van karakter.

De heldere stedenbouwkundige structuur van het dorp wordt maar gedeeltelijk ondersteund door de groenstructuur. De ruimtelijke verankering met het omringende landschap kan worden verbeterd. Dit vormt een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke planvorming.

Landschap

De omliggende polders van Ovezande zijn relatief kleinschalig van karakter, hetgeen nog eens versterkt wordt door de aanwezigheid van een aantal boomgaarden met bijbehorende windsingels.

In de Oud-Ovezandpolder heeft in het verleden alleen ten zuiden van de Oud-Ovezandseweg woningbouw plaatsgevonden. Deze weg vormt de noordelijke begrenzing van de huidige kern. Nabij de Hoofdstraat bevinden zich alleen enkele boerderijen. Het landschap nabij de kern is relatief open en er is vanaf de Oud-Ovezandseweg een fraai

zicht op de Groenedijk. Zuidelijk van de Oud-Ovezandseweg is het landschap beslotener door de aanwezigheid van meerdere boerderijen en boomgaarden.

De Verlorenkostpolder ten zuiden van de Hoofdstraat is eveneens redelijk besloten van karakter. Ook hier bevinden zich enkele boerderijen en boomgaarden. Grenzend aan het dorp is daarnaast het sportterrein met opgaande beplanting aanwezig.

Zuidelijk van de Bloemenstraat is de Nieuw Ovezandepolder weer relatief open van karakter, terwijl de Zakpolder ten zuiden van de Hoofdstraat en westelijk van de Plataanweg een besloten karakter kent met enkele boomgaarden en boerderijen.

3.2 Het plangebied

De beoogde bouwlocatie, die een omvang van circa 3,5 hectare heeft, kent momenteel voornamelijk een agrarisch gebruik (bouwland). Verder is een garage- en landbouwmechanisatiebedrijf aanwezig, waarvan de bedrijfsbebouwing zal worden gesaneerd. In figuur 3 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen. Aan alle zijden met uitzondering van de zuidwestzijde wordt de locatie begrensd door achterpercelen van bestaande bebouwing. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het agrarisch gebied. Het plangebied wordt gevormd door de bouwlocatie en de aangrenzende percelen van bestaande bebouwing langs de Groenedijk, Hoofdstraat en Plataanweg. Aan de noordoostzijde staat de vrijstaande bebouwing van de Hoofdstraat, die enigszins verhoogd ligt ten opzichte van de bouwlocatie. Het beperkte hoogteverschil wordt in voortuinen 'opgevangen'. Naast woningen is hier ook het eerder genoemde garage- en landbouwmechanisatiebedrijf en een scooterwinkel gevestigd. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. De Plataanweg, die de zuidoostelijke grens van het plangebied vormt, ligt op een dijk. De aanwezige bebouwing staat hier onder aan het dijklichaam, op ruime afstand van de teen van de (met bomen beplante) dijk. De bebouwing aan de Plataanweg bestaat voornamelijk, aan de zijde van het plangebied, uit vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen, bestaande uit één à twee bouwlagen met kap. Verder zijn hier twee nutsgebouwtjes en autoboxen aanwezig. Noordwestelijk van de bouwlocatie, is de Groenedijk gesitueerd. Langs de dijk zijn vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap en enkele schuren gesitueerd. Doordat de Groenedijk een dijk is en de panden hier direct aan de straat staan, is er sprake van een hoogteverschil ten opzichte van de bouwlocatie.



Figuur 4: Principeschets inpassing woningbouwontwikkeling



Figuur 5: Beoogd verkavelingsplan

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1 Inpassing in de dorps- /landschapsstructuur

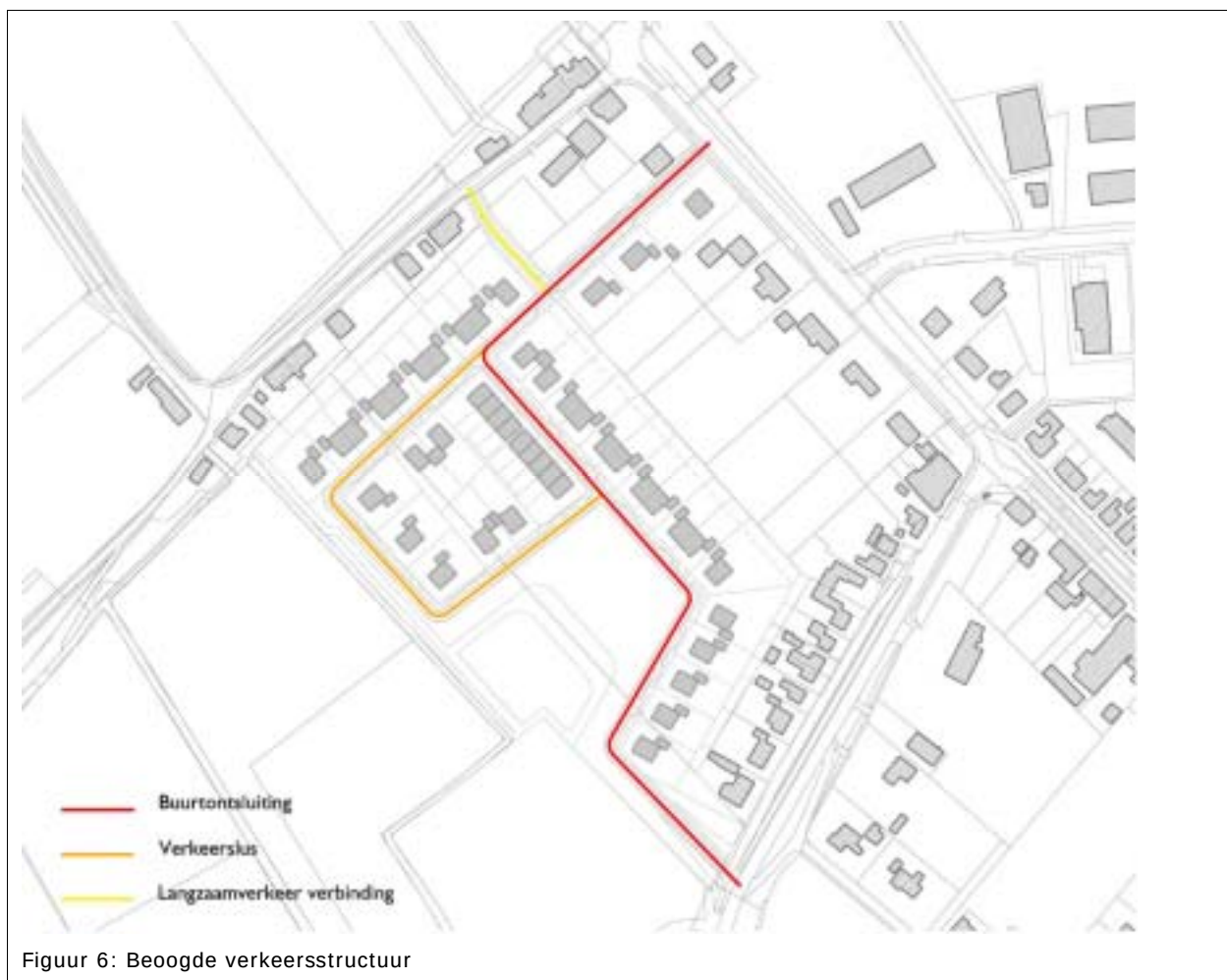
De beoogde bouwlocatie ligt aan de noordwestzijde van Ovezande. Aan drie zijden wordt het gebied begrensd door dijken met de daaraan gelegen lintbebouwing. Aan de vierde zijde ligt het agrarisch gebied. Uitgangspunt van het verkavelingsplan is een zo goed mogelijke aansluiting op zowel de dorps- als landschapsstructuur. In figuur 4 is een principeschets opgenomen van de wijze waarop hieraan inhoud wordt gegeven.

Aan de zuidzijde van de lijn Hoofdstraat-Nieuwstraat bevindt zich een aantal groene (binnen)gebieden omgeven door (de achtertuinen van) lintbebouwing. Deze voor Ovezande karakteristieke stedenbouwkundige structuur is als basis gehanteerd voor de planopzet van de woningbouwontwikkeling Plataanweg noord-west. Vanuit oogpunt van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouwbuurt én het bieden van extra woonkwaliteit voor de nieuwbouw is daarbij de keuze gemaakt om het groengebied aan de rand van het plangebied te situeren. Het feit dat de ontwikkeling aan de andere zijde van de dijk (Plataanweg), in een andere polder plaatsvindt, legitimeert deze verschuiving. De Zakpolder, waarin de nieuwbouwbuurt wordt gesitueerd, kent een vrij besloten landschapsbeeld met enkele boomgaarden en boerderijen. Door de situering van het groengebied aan de rand van het plangebied wordt het buitengebied als het ware de buurt ingetrokken. Om de overgang tussen bebouwd en onbebouwd verder natuurlijk te laten verlopen, wordt op de grens van de nieuwbouwbuurt, naast een bestaande waterloop, de aanplant van streekeigen beplanting voorgestaan.

4.2 Verkavelingsplan

In figuur 5 is het beoogde verkavelingsplan weergegeven. Het hiervoor genoemde groengebied vormt een belangrijke drager van het plan. Hiermee grijpen bebouwd en onbebouwd gebied op een evenwichtige wijze op elkaar in en wordt aan een relatief groot aantal woningen extra (groene) woonkwaliteit geboden. Aan drie zijden van het plangebied bevinden zich, zoals eerder vermeld, achtertuinen van bestaande bebouwing. Om een goede aansluiting te krijgen worden nieuwe achtertuinen op bestaande achtertuinen aangesloten, waarbij aan de bewoners van de Groenedijk en Plataanweg de mogelijkheid wordt geboden gronden aan te kopen voor een verruiming van hun kavel.

Qua gemotoriseerd verkeer takt de nieuwe woonbuurt op twee punten op bestaande wegen aan. In figuur 6 is de verkeersstructuur in de nieuwe buurt weergegeven. Het garagebedrijf aan de Hoofdstraat nr. 95 wordt gesaneerd. Ter plaatse van deze locatie komt een verkeersaansluiting. De buurtontsluitingsweg doorkruist het plangebied, loopt onder meer langs het groengebied, en sluit vervolgens, zuidelijk van woning Plataanweg nr. 17b, aan op de Plataanweg. Zowel de Hoofdstraat als de Plataanweg liggen enigszins verhoogd ten opzichte van de beoogde bouwlocatie. Het verschil Hoofdstraat - bouwlocatie en Plataanweg - bouwlocatie bedraagt respectievelijk ca. 1,3 en 1,8 meter. Dit

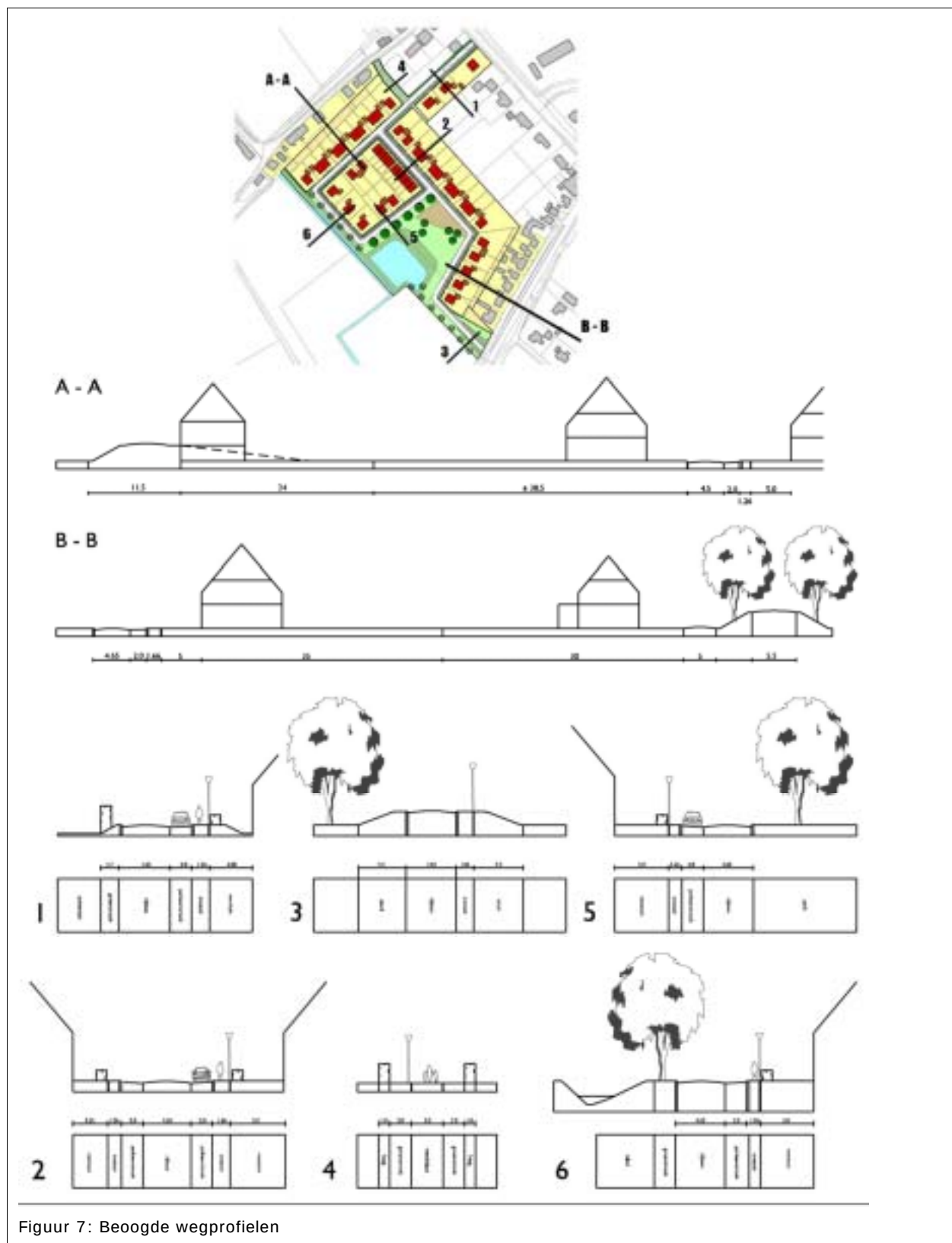


houdt in dat de buurtontsluitingsweg aan de 'uiteinden' door middel van een talud stijgt om het hoogteverschil te overbruggen. De aansluitingen op de bestaande infrastructuur zullen dusdanig worden vormgegeven dat een verkeersveilige situatie ontstaat. Langs de buurtontsluitingsweg, die een rijbaanbreedte van 4,5 meter kent, zal vrijwel over de gehele lengte aan één zijde langsparkeren mogelijk zijn. Daarnaast komt een trottoir. Over een beperkte lengte van de buurtontsluitingsweg zal, ter hoogte van de aaneengesloten bebouwing, aan twee zijden van de weg parkeergelegenheid worden geboden. In figuur 7 zijn mogelijke straatprofielen weergegeven. Naast de buurtontsluitingsweg komt er binnen het plangebied nog een verkeerslus (woonstraat). Verder zal er een langzaam verkeersverbinding worden gerealiseerd tussen de nieuwe buurt en de Groenedijk. Deze verbinding komt ter hoogte van de schuur Groenedijk nr. 14a.

Ter plaatse van de locatie van het te saneren garagebedrijf is, naast de ontsluitingsweg, ruimte voor woningbouw. Aan de Hoofdstraat zal, georiënteerd op deze weg, één vrijstaande woning worden gebouwd. Deze woning dient qua maat en schaal én qua architectonisch beeld aan te sluiten bij de overige bebouwing langs de Hoofdstraat. Dit wil zeggen één bouwlaag met een zadeldak of mansardekap waarvan de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt en een 'Zeeuwse uitstraling' kent. Achter deze nieuwbouwkavel kunnen, liggend aan de buurtontsluitingsweg, twee vrijstaande woningen worden gebouwd. De kavels van deze woningen zijn, vanwege de beperkte diepte, relatief breed. Verderop aan (de zuidzijde van) de buurtontsluitingsweg kunnen negen aaneengesloten woningen worden gebouwd. Om een lange, aaneengesloten (ogende) wand te voorkomen, zijn de woningen verdeeld over twee blokken, gescheiden door een ontsluitingspad. Daarnaast wordt middenin de betreffende straatwand een afwijkende kapvorm voorgestaan om zo de wand visueel te breken. Doordat de kavels een kleinere omvang hebben, kunnen deze woningen wat goedkoper in de markt worden gezet en daarmee eventueel dienst doen als starterswoning.

Verder wordt langs deze buurtontsluitingsweg de bouw van vrijstaande, twee-onder-éénkap- en geschakelde woningen voorzien. Zoals reeds eerder vermeld, zullen daarbij de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen aansluiten op de bestaande kavels langs de Hoofdstraat en Plataanweg.

Aantakkend op de buurtontsluitingsweg komt, zoals eerder vermeld, een verkeerslus. Het profiel van deze 'lus' is vrijwel gelijk aan die van de ontsluitingsweg, alleen het trottoir is smaller. Aan de verkeerslus wordt de bouw van vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen beoogd, waarbij met name op de overgang met het buitengebied vrijstaande woningen worden voorzien om een losse dorpsrand te creëren. Qua bebouwingsbeeld wordt voor het gehele plangebied aansluiting gezocht bij het dorpse karakter van Ovezande: woningen met een eenduidige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met zadeldak, mansardekap of samengestelde kap. De voorgevel van de woningen komt bij het merendeel van de woningen op 5 meter uit de weggrens, waarmee een redelijke voortuin ontstaat. Op de overgang openbaar - privé wordt de realisatie van beukenhagen voorgestaan. Dit draagt bij aan samenhang in het straatbeeld en geeft een groene, kwalitatief hoogwaardige uitstraling aan de buurt. De hagen zullen door de gemeente worden aangeplant. In het kader van de grondoverdracht zal in het verkoopcontract een onderhouds- en instandhoudingsplicht worden opgenomen. Garages dienen 6 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd. Hiermee kunnen bij vrijstaande,



Figuur 7: Beoogde wegprofielen

twee-onder-eenkap- en geschakelde woningen voor de garage twee auto's op eigen erf worden geparkeerd, waarmee de parkeerdruk op de openbare ruimte afneemt. Voor de aaneengesloten woningen en voor het bezoekersparkeren zal voldoende parkeerruimte langs de straten worden aangelegd. Binnen het plangebied wordt daarmee voldaan aan een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

In totaal kunnen binnen het plangebied circa 45 woningen worden gerealiseerd. Gestreefd wordt naar de realisatie van een gevarieerd woningbouwprogramma, zodat met de planontwikkeling een breed publiek kan worden bediend. Een deel van de woningen zal projectmatig worden ontwikkeld.

Op de grens tussen het plangebied en het buitengebied ligt een waterloop. Om in het plan voldoende waterberging te realiseren zal deze waterloop gedeeltelijk worden verbreed. Langs de waterloop, die van een natuurvriendelijke oever wordt voorzien, worden (deels) bomen aangeplant. In het groengebied zal, mede uit oogpunt van bergingscapaciteit, een grote waterpartij worden gerealiseerd. Verder bestaat de mogelijkheid om in het groengebied speelvoorzieningen te realiseren. Het groengebied en de strook groen/ water op de plangrens zijn van grote invloed op de wijze waarop de nieuwe woonbuurt vanuit het landschap wordt ervaren. Het groen, waarbij streekeigen beplanting zoals bijvoorbeeld knotwilgen wordt voorgestaan, wordt door de gemeente aangelegd en beheerd. Hiermee is/ wordt in de exploitatieopzet en in de gemeentebegroting rekening gehouden. De aanleg van het groen/ water vindt in het kader van het woonrijpmaken plaats en zal meelopen met het ontwikkelingstempo van de wijk.

Naast voorgaand beschreven woningbouwplan wordt met voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om de twee aanwezige schuren aan de Groenedijk te herstructureren voor woningbouw. Het gaat hierbij per locatie om een vrijstaande woning, die aansluit op het bestaande bebouwingskarakter van de Groenedijk.

4.3 Woonkwaliteit

De gemeente streeft naar integrale woonkwaliteit. Dit is een zeer ruim begrip en heeft te maken met het realiseren van een aantrekkelijke, verzorgde, (sociaal) veilige en duurzame woonomgeving én woning. In het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan is hiertoe, door het vastleggen van een heldere ruimtelijke structuur, de basis gelegd. Op een aantal aspecten die samenhangen met duurzaamheid, en daarmee met integrale woonkwaliteit, wordt hierna specifiek ingegaan.

Levensloopbestendig bouwen

Een levensloopbestendige woning is een woning die zodanige kwaliteit heeft dat de kans groot is dat een huishouden er in verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling goed kan wonen én, omgekeerd, dat een groot aantal verschillende typen huishoudens er goed kan wonen. Het beleid van de gemeente is er ondermeer op gericht om ouderen langer in hun woning te laten wonen in hun vertrouwde omgeving en daarmee de vraag naar specifieke zorgwoningen te voorkomen c.q. uit te stellen. Dit sluit aan bij het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Omgevingsplan en de nota Woonzorgland. In dit kader heeft de gemeente Borsele samen met lokale woningbouwcorporatie R&B Wonen de stimuleringsregeling "Opplussen Woningen" ingesteld. Deze regeling houdt in dat naast huurwoningen ook particuliere woningeigenaren door middel van subsidie worden

gestimuleerd de woning geschikt te maken voor de oude dag. Additioneel aan dit beleid wil de gemeente ook dat nieuwe woningen die aan de woningvoorraad worden toegevoegd geschikt zijn voor de toekomst. Om maatregelen te stimuleren die bijdragen aan de levensloopbestendigheid van de nieuwbouwwoning zal de gemeente, ten dienste van onderhavig plan, een regeling vaststellen, waarbij per woning € 2.000,- beschikbaar wordt gesteld. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan er in dat nieuwbouwkavels voldoende breed zijn om aangebouwde bijgebouwen te bouwen en is het juridisch mogelijk gemaakt dat de woonfunctie hierin wordt uitgebreid. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om in een aangebouwd bijgebouw bijvoorbeeld een natte cel of slaapkamer te maken en kunnen alle voorzieningen, zoals slaapkamer douche, keuken, etc, gelijkvloers worden gerealiseerd.

Water/ ecologie

In het stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan de opvang van hemelwater. In de waterpartij wordt het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakten opgevangen. Daarnaast dient deze waterpartij voor de buffering van hemelwater, wanneer dit in grote hoeveelheden valt. Verder zullen de kopers van een kavel een regenton aangeboden krijgen van de gemeente. Dit bevordert het terugdringen van het waterverbruik en zorgt er voor dat hemelwater niet direct van de daken in de bodem terecht komt.

Energie

De gemeente hecht belang aan de energie-efficiëntie van woningen. De EPC voor de beoogde woningen ligt op de wettelijke norm van 0,8 EPC. Dit kan worden bereikt door de woningen te isoleren. Verder zijn in het stedenbouwkundig plan de garages van de woningen veelal aan de noordzijde van de woningen gesitueerd om zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van passieve zonne-energie.

4.4 Beeldkwaliteit

Ovezande maakt, volgens de Nota Ruimte, onderdeel uit van een nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Mede vanuit dit oogpunt is het van belang aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit van de beoogde woningbouwontwikkeling. Naast dit bestemmingsplan zijn dan ook een aantal richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit opgesteld. De richtlijnen hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. Met het vastleggen van een 'spelregelset' worden excessen voorkomen en wordt enige ruimtelijke samenhang, zowel binnen de buurt als in aansluiting op de bestaande kern, gecreëerd. De spelregels bewaken de eenheid van de buurt qua kleur en globale verschijningsvorm. De beeldkwaliteitsrichtlijnen worden, evenals het bestemmingsplan, door de gemeenteraad vastgesteld en zullen bij de grondoverdracht van toepassing worden verklaard.

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De Hoofdstraat kent een 30 km/uur-regime en is derhalve niet gezoneerd. De bouwlocatie ligt wel binnen de geluidzones de Groenedijk en de Plataanweg. Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km per uur. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 in een separaat bijlagenboek opgenomen. Conclusie van het akoestisch onderzoek is dat de beoogde woningbouw ruimschoots buiten de 48 dB-contour van de betreffende wegen komt te liggen. Wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor de woningbouwuitbreiding Plataanweg noord-west.

5.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In dit kader zijn drie verkennende bodemonderzoeken in augustus, in september 2005 en in april 2006 uitgevoerd. Uit de resultaten van de twee eerst genoemde onderzoeken blijkt dat er geen verhoogde gehalten/concentraties van de onderzochte parameters ten opzichte van de streefwaarden uit de Wet Bodembescherming in de boven- en ondergrond en het grondwater zijn aangetroffen. Op basis van de resultaten zijn er in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor woningbouw. Indien van de locatie grond wordt afgevoerd, zal hierbij rekening worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving van het Bouwstoffenbesluit.

Uit het verkennend bodemonderzoek van april 2006 ter plaatse van Hoofdstraat 93 en 95 is naar voren gekomen dat de bovengrond ter plaatse van de wasplaats/stalling van de auto's sterk is verontreinigd met lood. Daarnaast zijn op het puinpad asbesthoudende materialen aangetroffen. Naar aanleiding van deze resultaten is in juli 2006 een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met lood. Geadviseerd

wordt om de aangetroffen verontreiniging met lood volgens de geldende procedures te saneren. Hiervoor zal een saneringsplan opgesteld en een beschikking aangevraagd dienen te worden. In geval van het toekomstig gebruik van de locatie (wonen met tuin) kan worden geconcludeerd dat de locatie met spoed gesaneerd dient te worden als gevolg van onaanvaardbare risico's voor de mens en een onaanvaardbare situatie voor de mens als gevolg van hinder. Uit de resultaten van het asbestonderzoek blijkt dat een deel van het puinpad asbesthoudend is. De aangetroffen (gemiddelde) concentratie is beneden de restconcentratienorm waardoor er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de aangetroffen verontreiniging volgens de geldende procedures en onder asbestcondities te saneren. De gemeente zal ervoor zorgdragen dat de verontreinigingen worden gesaneerd en de juiste procedures worden gevolgd. De bodemonderzoeken zijn als bijlage 2 in een separaat bijlagenboek opgenomen.

5.3 Flora en fauna

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

In dit kader zijn twee quickscans natuurwetgeving uitgevoerd.

Voor de quick scan met betrekking tot de percelen (nummers L452 en L455), dit zijn de landbouwgronden, is het volgende naar voren gekomen. De onderzochte percelen kennen geen bijzondere natuurwaarden. Enkele soorten broedvogels en kleine zoogdieren die er voorkomen zijn echter wettelijk beschermd. Voor broedvogels is het redelijkerwijs niet mogelijk om een ontheffing van de Flora en faunawet te krijgen. Het bouwrijp maken van de percelen zal daarom plaatsvinden voorafgaand aan of na afloop van het broedseizoen (15 maart – 1 augustus). Ten aanzien van de kleine zoogdieren die mogelijk binnen het plangebied voorkomen geldt dat zij vallen onder Tabel 1 van de nieuwe AMvB van 23 februari 2005. Dit betekent dat voor deze soorten een vrijstelling geldt en dat een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet dus niet nodig is. Voor alle soorten geldt overigens wel dat het zorgplichtbeginsel uit artikel 2 van de Flora en faunawet van toepassing is. Dit betekent dat bij alle werkzaamheden die schade toe kunnen brengen aan planten en dieren zorgvuldig gehandeld moet worden om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

Met betrekking tot de quickscan ter plaatse van het garage- en landbouwmechanisatiebedrijf Rijke is het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

- Á De feitelijke voorgenomen werkzaamheden in het plangebied leiden vooralsnog niet tot knelpunten ten aanzien van de Flora- en faunawet;
- Á Het verwijderen van vegetatie en het slopen van de gebouwen op het terrein dient buiten het broedseizoen (15 maart tot 16 augustus) plaats te vinden om verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen;
- Á Om meer duidelijkheid te verkrijgen over het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen dient een aanvullend vleermuisonderzoek te worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om twee controles uit te voeren in de maand juni;

- Á Voor de overige beschermde zoogdiersoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMVB art. 75 van de Flora- en faunawet.

Naar aanleiding van de quick scan is in juli 2006 een inspectie op vleermuizen bij garage- en landbouwmechanisatiebedrijf Rijk uitgevoerd. Conclusie is dat de gebouwen momenteel geen rol vervullen voor de huisvesting van vleermuizen. De sloop van de aanwezige gebouwen kan dus geen nadeel berokken voor vleermuizen. Met het oog op de vogels is het wel van belang om verontrusting te vermijden door de slopen buiten het broedseizoen. De natuuronderzoeken zijn als bijlage 3 in een separaat bijlagenboek opgenomen.

5.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden goetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

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

5.5 Water

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

Huidige watersysteem

Grondwatersysteem

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is over het algemeen noord – oostelijk gericht. De bovenste 10m dikke laag is de Westlandformatie van zavel, siltig zand, klei en veen. Dieper dan 10m bevindt zich de formatie van Tegelen die bestaat uit fijn zand en leem. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap 4 (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld). Het grondwater bevindt zich gemiddeld op NAP maar vertoont fluctuatie ten gevolge van seizoensinvloeden.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied wordt ontwaterd door sloten westelijk en noordelijk van het plangebied. De hoofdwatgang ligt op ongeveer 1300m zuidelijk van het plangebied. Het waterpeil van de westelijk gelegen sloten bedraagt -0,15 NAP. De hoofdwatgang watert af naar het gemaal "Van Ellewoutsdijk" op 5,00 km ten zuidwesten van het plangebied. De Westerschelde bevindt zich op ongeveer $\pm$ 3600m van het plangebied.

Toekomstige watersysteem

Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersysteem Borsele van Witteveen + Bos uit 2004 voldoet Ovezande ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. De inrichting van het plangebied is zodanig dat in het gebied naast een vuilwaterriool een regenwaterriool wordt aangelegd. De bestaande westelijk in het plangebied gelegen kavelsloot zal worden verbreed tot 8m en worden voorzien van een talud van 1:3. Door deze verbreding ontstaat ongeveer 50m³ extra waterberging in deze sloot bij een peilstijging tot 0,05 -NAP. Tevens zal in het groene middengebied een waterpartij los van de afwateringsloot worden aangelegd. De verbinding naar de verbrede westelijke sloot zal worden gerealiseerd door het aanbrengen van een V-stuw waardoor het water vertraagd wordt afgevoerd. De V-stuw kan eenvoudig worden gemaakt via een geschikte uitzaging van een paar damplanken nabij de uitstroomduiker in de onderhoudstrook van 5m breed tussen de waterpartij en de sloot. Deze onderhoudstrook komt minimaal 0,50m hoger te liggen dan het waterpeil in de waterpartij. Het totale oppervlak van het plangebied is 38.000m² hiervan is ongeveer 10.550m² verhard. Hiervoor dient 800m³ extra berging te worden aangebracht. Deze wordt gerealiseerd in de verbrede sloot $\pm$ 50m³ en nieuw aan te leggen waterpartij $\pm$ 1025m³. Deze extra ruimte is voorzien vanwege mogelijke uitbreiding van verhard oppervlak in het centrum van Ovezande.

De waterpartij wordt aangelegd met een gemiddeld ecologisch niveau en minimaal 1,2m waterdiepte bij 0,15 –NAP. Voor de bepaling van de berging is uitgegaan van peilstijging 0,5m boven het waterpeil van 0,15 –NAP. Het bodemkundig hydrologisch onderzoek geeft aan dat vanwege de slechte horizontale en verticale doorlatendheid het open waterpeil in het plangebied waarschijnlijk niet veel zal afwijken van het huidige peil van 0,15 –NAP.

Al het regenwater zal via 2 buizen $\varnothing$ 300mm worden geloosd op de waterpartij. Bij de oevers wordt gebruik gemaakt van flauwe taluds 1:2 tot 1:5 waardoor de kans op erosie minimaal is.

Op de grens van de nieuwe bouwpercelen en gronden welke worden verkocht aan de bewoners van de bestaande woningen aan de Groenedijk wordt drainage aangebracht.

Het woningpeil van de nieuw te bouwen woningen zal uitkomen op ongeveer 1,50m boven het waterpeil. Aan de bewoners van de nieuw te bouwen woningen zullen regenton-

nen ter beschikking worden gesteld voor het hergebruik van regenwater. De ontwatering van de bouwpercelen is voor rekening van de toekomstige eigenaren van de bouwpercelen. Deze krijgen wel de mogelijkheid drainage aan te sluiten op het regenwaterriool.

In overleg met de wegbeheerder van de gemeente zal geen afgekoppeld hemelwater via de oppervlakte worden afgevoerd. Uitloogbare bouwmaterialen waarvan de bouwverordening het gebruik verbiedt zullen niet worden toegepast.

Het hemelwater van de bebouwing van de inbreidingslocaties aan de Groenedijk kan via de nieuw aan te leggen verzameldrainage op de perceelsgrens worden afgevoerd.

Het verkavelingsplan wordt zodanig uitgevoerd dat naast de kavelsloot aan de planzijde een 5m brede onderhoudstrook resteert.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Voor de planlocatie is aangegeven dat deze geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte tussen circa +1,20 en +0,90 meter Normaal Amsterdams Peil. Het laagste deel van het maaiveld ligt op 0,90m +NAP. In tegenspraak met de provinciale waterkansenkaart zijn vanwege de aanwezigheid van leemlaagjes in de ondiepe bodemlagen, hoge grondwaterstanden en de slechte doorlatendheid de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater beperkt.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem	Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling worden geen nadelige effecten voorzien. Extra waterberging wordt gerealiseerd door de aanleg van een waterpartij en verbreding van een kavelsloot.
Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het vuilwaterriool wordt aangesloten onder vrij verval op het vuilwaterriool in de Hoofdstraat. Het verhard oppervlak wordt volledig (100%) afgekoppeld. Dit wordt

		gerealiseerd door het hemelwater naar de te verbreden kavelsloot en nieuw te graven waterpartij te leiden. Infiltratie is volgens het bodemkundig hydrologisch onderzoek niet aan de orde.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Een regenwaterriool wordt aangelegd om al het hemelwater naar de nieuwe vijver te leiden.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	De waterpartij wordt zodanig aangelegd dat er een minimale waterdiepte ontstaat van 1,20m. Er wordt gebruik gemaakt van kindvriendelijke oevers van 1:2 tot 1:5 met een 1,5m brede plasberm zodat er minimale risico's voor de volksgezondheid ontstaan.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er is geen sprake van een peilverlaging. Derhalve is bodemdaling niet aan de orde.
Grondwateroverlast	Tegengaan van grondwateroverlast	In de Verordening Waterhuishouding Zeeland wordt als richtlijn voor de ontwateringsdiepte bij nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld gehouden. Aan de richtlijn zal voldaan worden.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plan heeft geen consequenties voor oppervlaktewaterkwaliteit. Het te lozen water van daken en verharding is relatief schoon.
Grondwaterkwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening
Verdroging	Bescherming Karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. De beoogde woningbouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te

		treffen of beperkingen te verwachten.
--	--	---------------------------------------

Overleg met de waterbeheerder

Over het ontwerpplan heeft diverse keren overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Een deel van het overleg staat vermeld in het hydrologisch rapport dat is opgenomen in het separate bijlagenboek van dit bestemmingsplan. Het rioleringsplan zal nog worden besproken met het waterschap. Voor het daadwerkelijk uitvoeren van de graafwerkzaamheden zal een ontheffing van de Keur worden aangevraagd. Het waterschap geeft aan provincie door dat overleg met de gemeente over de watertoets van het plan heeft plaatsgevonden.

5.6 Milieuhinder

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

In de nabijheid van de beoogde woningen is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Het gaat om een dienstverleningsbedrijf te behoeve van de landbouw/hoveniersbedrijf aan de Platteweg 35, een scooterwinkel aan de Hoofdstraat 79 en akkerbouwbedrijven aan de Oud Ovezandseweg 1 en de Plataanweg 2 en een veeteeltbedrijf aan de Oude Noordweg 2. Voorts worden op het perceel aan de Hoofdstraat 85 hobbymatig 2 à 3 pony's gehouden en op het perceel aan de Hoofdstraat 91 worden 4 (melk)geiten gehouden. Het garage- en landbouwmechanisatiebedrijf aan de Hoofdstraat 95 zal ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling worden gesaneerd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2001) dienen richtinggevende afstanden van 50 m van het dienstverleningsbedrijf ten behoeve van de landbouw/hoveniersbedrijf, 10 meter van de scooterwinkel, 30 meter van de agrarische bedrijfsgebouwen en 100 meter van het fokken en houden van rundvee tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden. De afstand tussen de nieuwbouw en de bedrijfsinrichtingen bedraagt meer dan de genoemde afstanden.

Zoals hiervoor al is aangegeven, worden op de gronden aan de Hoofdstraat 85 hobbymatig 2 à 3 pony's gehouden. Voor het hobbymatig houden van dieren tot milieugevoelige bestemmingen, bestaan geen richtinggevende afstanden. In vaste jurisprudentie wordt aansluiting gezocht bij het waarborgen van een "goed toekomstig woon- en leefklimaat", dat wordt beoordeeld aan de hand van de "ruimtelijke uitstraling, die het gebruik van de gronden/opstallen heeft, gezien de aard, omvang en intensiteit".

Het perceel aan de Hoofdstraat 85 heeft een grootte van ongeveer 3269 m², waarop een woning is opgericht en een paardenstal ten behoeve van het stallen van de pony's. Het gebruik van de paardenstal, alsmede het gebruik van de onderhavige gronden ten behoeve van het houden van de pony's, heeft niet een zodanige ruimtelijke uitstraling dat deze niet valt te rijmen met de woonfunctie van het voormelde perceel dan wel met de voorgestane woningbouwontwikkeling aan de Plataanweg noord-west. Daarbij is van

belang dat de paardenstal met een oppervlakte van 42 m² een zeer gering gedeelte beslaat van het totale oppervlakte van het perceel en, gelet op deze beperkte omvang van de paardenstal, alsmede het hobbymatig karakter van het houden van de pony's, de stalling derhalve ten dienste staat van de woning aan de Hoofdstraat 85.

Voorts is van belang dat de paardenstal op een afstand van ongeveer 80 meter van de te ontwikkelen woningen zal zijn gelegen. Het perceel aan de Hoofdstraat 85 is op een afstand van ongeveer 150 meter van het landelijk gebied gelegen en is daarnaast omringd door grote percelen en zal in de toekomst aansluiten op de achtertuinen van de te ontwikkelen woningen. In het te ontwikkelen plangebied, ter hoogte van onder andere het perceel aan de Hoofdstraat 85, zal een groengebied worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een openheid in het te ontwikkelen plangebied, waardoor het gebied aan de achterzijde van het voormelde perceel het karakter krijgt van een overgangsgebied naar het landelijk gebied. Er ontstaat hierdoor een directe relatie met het landelijk gebied. Zoals in paragraaf 4.1 werd aangegeven, wordt het landelijk gebied als het ware de buurt ingetrokken.

Op de gronden aan de Hoofdstraat 91 worden hobbymatig 4 (melk)geiten gehouden. Voor het hobbymatig houden van deze (melk)geiten geldt mutatis mutandis hetzelfde als hetgeen hiervoor is aangegeven met betrekking tot het hobbymatig houden van pony's. Het perceel aan de Hoofdstraat 91 heeft een grootte van ongeveer 2197 m², waarop een woning en een bijgebouw met overkapping is opgericht. Ten behoeve van de 4 (melk)geiten is een stalletje aanwezig op ongeveer 2 meter afstand achter het bijgebouw. Ook voor deze gronden geldt dat het gebruik van het stalletje, alsmede de gronden ten behoeve van het houden van de geiten niet een zodanige ruimtelijke uitstraling heeft, dat deze niet valt te rijmen met de woonfunctie van het onderhavige perceel, dan wel met de voorgestane woningbouw-ontwikkeling aan de Plataanweg noord-west. Van belang is dat het stalletje met een oppervlakte van ca. 2m² een zeer gering gedeelte beslaat van het totale oppervlakte van het voormelde perceel. Daarnaast is van belang dat het geitenstalletje op een afstand van ongeveer 15 meter van de nieuw te bouwen woningen is gelegen aansluitend aan grote percelen welke aan de achterzijde en dus in het verlengde van het onderhavige perceel onbebouwd dienen te blijven. Hierdoor ontstaat er een groene open ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw.

Door de inrichting van het te ontwikkelen gebied, alsmede de ruimtelijke uitstraling die het gebruik van het perceel en de paardenstal aan de Hoofdstraat 85, alsmede het perceel en het geitenstalletje aan de Hoofdstraat 91 heeft, gezien de aard, omvang en intensiteit daarvan, wordt voor de toekomst een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.7 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied", gedeeltelijk goedgekeurd door GS d.d. 22 september 1998, zijn de aan het plangebied grenzende gronden bestemd tot "Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit (AF)". Deze bestemming laat alleen middels een planwijziging nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven toe. Aan planwijziging wordt medewerking verleend indien de aanvraag voor nieuwvestiging onder meer voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen milieutoets. Op grond van deze toets, waarin het provinciale bufferbeleid is verwoord, is nieuwvestiging binnen 100 meter van woongebieden niet toegestaan.

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

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

Terzijde wordt opgemerkt dat door de Borselse gemeenteraad op 26 juni 2007 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied is vastgesteld. Het provinciale bufferbeleid, zoals hiervoor verwoord, maakt integraal onderdeel uit van dit plan "Borsels Buiten". Ook na het van kracht worden van de herziening van het Borselse buitengebiedplan blijft het eerder gestelde derhalve onverminderd van kracht.

5.8 Externe veiligheid

Transportroutes

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

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

waarde. 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.

In en nabij het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen.

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.

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. Afwegingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar provinciale nota "Buisleidingen Zeeland".

In een deel van de achtertuinen van de nieuwbouwkavels, het gaat om de kavels gelegen achter de percelen van de Hoofdstraat, ligt een elektriciteitsleiding (10 Kv). Ter plaatse van en nabij deze leiding mag, om schade aan de leiding te voorkomen en de

bereikbaarheid voor leidingonderhoud te garanderen, niet worden gegraven en gebouwd. Zowel publiekrechtelijk (door middel van voorliggend bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (door middel van de vestiging van een zakelijk recht) wordt het 'leidingbelang' juridisch gewaarborgd.

Hoogspanningsleidingen

Ten westen van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding van 150 kV. Een dergelijke leiding kent een gevarenszone van 25 meter vanaf de hartlijn tot de rand van de gevarenszone (Tennet, 1999). Binnen deze zone zijn geen nieuwe woningen voorzien. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw in het plangebied te realiseren.

Vuurwerkopslag

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

5.9 Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht geworden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen. Onderhavig plan voorziet in de bouw van burgerwoningen. Door verkeer op de nabij gelegen wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe woningen langs wegen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit. Om deze reden is de luchtkwaliteit langs de Groenedijk, Plataanweg en Hoofdstraat voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020 in beeld gebracht.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. Volgens recente jurisprudentie moet de lokale overheid echter die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij, dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt.

Andere stoffen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (benzeen e.d.) hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen, en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Onderzoek

De luchtkwaliteit ter plaatse van de woningbouwlocatie is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 6.1.1). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. CAR II geldt als het standaardrekenprogramma voor

luchtkwaliteit. CAR II is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 meter.

De dichtstbijzijnde woonbebouwing tot genoemde wegen bedraagt circa 5, 8 en 18 meter tot het midden van de wegas van respectievelijk de Groenedijk, de Plataanweg en de Hoofdstraat. De berekeningen zijn uitgegaan van 5 meter uit de wegas (worst-case scenario).

De verkeersintensiteiten op de Groenedijk, Plataanweg en Hoofdstraat bedragen respectievelijk 210 (in 2005), 1100 (in 2003) en 3000 (in 2003) motorvoertuigen per etmaal. Voor de Plataanweg en de Hoofdstraat zijn de intensiteiten opgehoogd met 250 motorvoertuigen per etmaal (schatting) als gevolg van de toename van het verkeer door de realisatie van de woonwijk. Deze intensiteiten zijn voor de berekening met 2% per jaar geëxtrapoleerd naar de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020. Hierbij is uitgegaan van een verdeling in voertuigcategorieën voor de dagperiode, zoals gehanteerd in het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai. Als percentage stagnerend verkeer is, eveneens in het kader van een worst-case-scenario, gekozen met 40%. Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en/of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. In beide gevallen komt het merendeel van het jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau:

2007	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Groenedijk op 5 m	19,3 µg/m ³	19,0 µg/m ³	26,2 µg/m ³	26,1 µg/m ³	12 (18-6) ¹
Plataanweg op 5 m	20,7 µg/m ³	19,0 µg/m ³	26,6 µg/m ³	26,1 µg/m ³	13 (19-6)
Hoofdstraat op 5 m	22,3 µg/m ³	19,0 µg/m ³	27,1 µg/m ³	26,1 µg/m ³	14 (20-6)
<i>Toegestaan:</i>	<i>40 µg/m³</i>		<i>40 µg/m³</i>		<i>35</i>

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

2010	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Groenedijk op 5 m	15,8 µg/m ³	15,6 µg/m ³	23,4 µg/m ³	23,4 µg/m ³	6 (12-6)
Plataanweg op 5 m	17,1 µg/m ³	15,6 µg/m ³	23,7 µg/m ³	23,4 µg/m ³	7 (13-6)
Hoofdstraat op 5 m	18,5 µg/m ³	15,6 µg/m ³	24,0 µg/m ³	23,4 µg/m ³	8 (14-6)
<i>Toegestaan:</i>	<i>40 µg/m³</i>		<i>40 µg/m³</i>		<i>35</i>

Ook in 2015 en 2020 zullen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden:

¹ Inclusief 6 overschrijdingsdagen aftrek voor fijn stof vanwege correctie zeezout, zie Meetregeling luchtkwaliteit 2005

2015	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Groenedijk op 5 m	14,8 µg/m ³	14,6 µg/m ³	22,5 µg/m ³	22,5 µg/m ³	5 (11-6)
Plataanweg op 5 m	15,8 µg/m ³	14,6 µg/m ³	22,7 µg/m ³	22,5 µg/m ³	5 (11-6)
Hoofdstraat op 5 m	17,0 µg/m ³	14,6 µg/m ³	22,9 µg/m ³	22,5 µg/m ³	6 (12-6)
<i>Toegestaan:</i>	40 µg/m ³		40 µg/m ³		35

2020	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
Groenedijk op 5 m	13,9 µg/m ³	13,8 µg/m ³	21,8 µg/m ³	21,8 µg/m ³	4 (10-6)
Plataanweg op 5 m	14,7 µg/m ³	13,8 µg/m ³	22,0 µg/m ³	21,8 µg/m ³	4 (10-6)
Hoofdstraat op 5 m	15,6 µg/m ³	13,8 µg/m ³	22,2 µg/m ³	21,8 µg/m ³	4 (10-6)
<i>Toegestaan:</i>	40 µg/m ³		40 µg/m ³		35

Conclusie

De grenswaarden voor stikstofdioxiden en fijn stof worden in 2007, 2010, 2015 en 2020 niet overschreden; de achtergrondwaarden (met betrekking tot industriële bronnen) blijven onder de gestelde normen, en de verkeersintensiteiten van de Groenedijk, Plataanweg en Hoofdstraat is niet van dien aard dat deze wegen een wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitsberekening is in bijlage 5 van het bijlagenboek opgenomen.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan heeft het doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de woningbouwlocatie Plataanweg noord-west te Ovezande. Daarnaast wordt in voorliggend plan de bestemmingen vastgelegd van de reeds bestaande (woon)percelen aan de Groenedijk, Hoofdstraat en Plataanweg, die grenzen aan de woningbouwlocatie. Als planvorm is gekozen voor twee systematieken. Voor de woningbouwlocatie is uitgegaan van een globale bestemming, waarin de ontsluiting, het water, de groenvoorzieningen indicatief zijn aangegeven. Hierdoor wordt flexibiliteit geboden in de uitvoering, waarbij de hoofdlijnen wel vastgelegd/gewaarborgd zijn. De bestaande percelen zijn gedetailleerd bestemd om het bestaande bebouwingsbeeld te waarborgen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

6.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene en technische bepalingen, hoofdstuk II regelt de bestemmingen en hoofdstuk III omvat de overige bepalingen.

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 (artikel 19) 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 bestemmingsplan zijn de (dubbel)bestemmingen "Autoboxen"/ "Maatschappelijke doeleinden" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden"/ "Waardevolle dijk" opgenomen. De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing.

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

Woongebied (artikel 7)

De woningbouwlocatie is voorzien van de bestemming "Woongebied". Binnen deze bestemming zijn woondoeleinden, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsdoeleinden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. De woningtypes die worden voorgestaan zijn met name vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen. Op enkele daarvoor aangewezen gronden zijn tevens aaneengesloten woningen toegestaan. In de beschrijving in hoofdlijnen is indicatief aangegeven waar de ontsluiting, de waterpartij, de waterloop en de groenvoorzieningen komen te liggen. Verder zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de 10 kV leiding, de minimale inhoud van de waterpartij en het parkeren in het plangebied.

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Per type bouwwerk zijn bouwbepalingen opgenomen. Ten aanzien van de woningen zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de afstand van de weggrens tot de voorgevellijn, de dakvoet- en de totale hoogte, de breedte, de dakhelling en de diepte van de woning en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer 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 m². Voor achtererven groter dan 80 m² is een flexibele bebouwingsregeling opgenomen, waarbij de bebouwde oppervlakte van het achtererf afhankelijk wordt gesteld van de grootte van het achtererf. Van iedere m² dat het achtererf groter is dan 80 m² mag 10% extra bebouwing worden opgericht. De totale bebouwde oppervlakte van het achtererf mag evenwel nooit meer dan 90 m² 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.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om gedeeltelijk achter de voorgevellijn te bouwen 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 18, waar een specifieke regeling is opgenomen.

Woondoeleinden (artikel 8)

De bestaande woningen langs de Groenedijk, de Hoofdstraat en de Plataanweg en de beoogde vrijstaande woningen ter plaatse van het garage- en landbouwmechanisatiebedrijf Rijk zijn bestemd tot "Woondoeleinden". Er wordt onderscheid gemaakt in de woontypen: vrijstaand en twee aaneen. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" 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 onder meer 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, tenzij in de voorschriften en op de plankaart anders is bepaald. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt nooit meer dan 15 meter. De plaats van de voorgevel is op de plankaart veelal vastgelegd door de opname van een voorgevellijn waarin de voor- en in voorkomende gevallen de zijgevel gebouwd dienen te worden.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer 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 m². Voor achtererven groter dan 80 m² is een flexibele bebouwingsregeling opgenomen, waarbij de bebouwde oppervlakte van het achtererf afhankelijk wordt gesteld van de grootte van het achtererf. Van iedere m² dat het achtererf groter is dan 80 m² mag 10% extra bebouwing worden opgericht. De totale bebouwde oppervlakte van het achtererf mag evenwel nooit meer dan 90 m² bedragen. Ten aanzien van de andere bouwwerken zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toege-

stane hoogte, waarbij een specifieke bepaling is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeelte achter de voorgevellijn 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 18, waar een specifieke regeling is opgenomen.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 9)

De aanwezige en mogelijk toekomstige nutsvoorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden" met een specifieke subbestemming (Mn). De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte van hoofdgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken.

Tot slot zijn enige vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Detailhandel (artikel 10)

De scooterwinkel op de Hoofdstraat -Plataanweg is bestemd tot "Detailhandel". Binnen de bouwbeperkingen wordt gewerkt met een verbaal bebouwingsvlak. Evenals bij de bestemming "Woondoeleinden" bedraagt de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van het hoofdgebouw (diepte) nooit meer dan 15 meter. Doordat de diepte van de woning afhankelijk is van de diepte van het bouwperceel is sprake van een flexibele regeling.

Met betrekking tot breedte, dakvoet- en totale hoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. De plaats van de voorgevel, en in voorkomende gevallen van de zijgevel, wordt bepaald door het opnemen van een voorgevellijn op de plankaart waarin deze gevel geplaatst dient te worden. De bestemming "Detailhandel" kent tevens een erfbebouwingsregeling.

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

Kantoor en praktijkruimten (artikel 11)

De bebouwing ten behoeve van de bestemming "Kantoor en praktijkruimten" moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bouwvlak. Het hoofdgebouw dient opgericht te zijn in de aangegeven voorgevellijn op de kaart. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ten aanzien van de gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn regels opgenomen over de bouwhoogte en de dakhelling. Voor andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen over de bouwhoogte. Ten aanzien van verschillende hoogtemaatvoeringen zijn vrijstellingen opgenomen. Aan de vrijstellingen zijn enkele voorwaarden verbonden.

Autoboxen (artikel 12)

Binnen het plangebied zijn enkele 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 autoboxen en verschillende maatvoeringen. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van overschrijding van de maximaal toegestane hoogte.

Schuur (artikel 13)

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". Bouwbepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de situering van de schuur en verschillende maatvoeringen. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van overschrijding van de maximaal toegestane hoogte. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming van de op voorschriftenkaart 1 en 2 aangegeven gebieden te wijzigen in de bestemming "Woon-doeleinden". Aan de wijzigingsbevoegdheid kan slechts toepassing worden gegeven indien aan bepaalde toetsingscriteria, waaronder onderzoeksplichten, wordt voldaan.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 14)

De bestaande wegen en verblijfsgebieden in het plangebied met 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 m² bedragen.

Waardevolle dijk (artikel 15)

De in het plangebied aanwezige waardevolle Groenedijk is ter bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden een daarop toegesneden bestemming gekregen. 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 blijvend omzetten van grasland in bouwland dan wel scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering en het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie is expliciet verboden.

III. Overige bepalingen*Algemene vrijstellingen (artikel 16)*

In artikel 16 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Algemene wijzigingbevoegdheden (artikel 17)

In artikel 17 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmings-

grenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte mogelijk te maken.

Nadere eisen (artikel 18)

In artikel 18 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.

Gebruiksbepalingen (artikel 19)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten.

In lid 2 is voor een aantal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat deze niet verboden zijn.

Lid 3 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 4 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 en/of detailhandel nooit meer bedraagt dan 40 m².

Overgangsbepalingen (artikel 20)

Artikel 20 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 21)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar.

Slotbepaling (artikel 22)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. De exploitatieopzet is als bijlage 6 in een separaat bijlagenboek opgenomen.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan kon digitaal via de website van de gemeente worden ingezien en is tijdens een informatie-/ inspraakavond gepresenteerd. Gedurende een korte periode kon door een ieder inspraakreacties bij de gemeente naar voren worden gebracht. Deze reacties zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het inspraakrapport is als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting. Het ontwerp van het bestemmingplan zal gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren worden gebracht.

8.2 Overleg

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

- Á Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, sub-commissie gemeentelijke plannen;
- Á Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Á N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Á Brandweer Zeeland.

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

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, sub-commissie gemeentelijke plannen

Brief van 25 september 2007

Commentaar:

Landschappelijke inpassing

1. Verzocht wordt om aandacht te besteden aan de landschappelijke inbedding van de woningbouwontwikkeling. Evenals aan aspecten als uitvoering direct naar bouwrijp maken, privaatrechtelijk regelen van aanleg, beheer en onderhoud (categorie 2).

Bufferzone agrarisch gebied

2. Verzocht wordt om de agrarische gronden, voor zover deze binnen 50 meter van het woongebied liggen, mede te bestemmen als bufferzone en daarbij fruitteelt uit te sluiten of een aanlegvergunningenvereiste met een deskundigenadvies op te nemen of de toezegging te doen dat e.e.a. binnen afzienbare tijd in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geregeld zal worden (categorie 2).

Akoestisch onderzoek

3. De Wet geluidhinder is per 1 januari 2007 gewijzigd. Verzocht wordt het akoestisch onderzoek, dat dateert van februari 2006, te actualiseren en de resultaten in het plan op te nemen (categorie 2).

Water

4. De commissie gaat ervan uit dat bij vaststelling van het plan overleg is gevoerd met het waterschap (categorie 3).

Voorschriften

5. In artikel 5 wordt verwezen naar een voorrangsregeling zoals opgenomen in artikel 14. De voorrangsregeling ontbreekt echter. Verzocht wordt dit aan te passen (categorie 2).
6. In artikel 7, lid 2, sub f is sprake van een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Onduidelijk is of deze parkeerplaatsen op straat of (deels) op eigen terrein worden gerealiseerd. Verzocht wordt om dit alsnog aan te geven (categorie 3).

Beantwoording:

Landschappelijke inpassing

- ad 1. Conform het verzoek van de commissie wordt in de toelichting nu aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de beoogde woningbouwontwikkeling. Aan hoofdstuk 4 is een extra paragraaf toegevoegd die ingaat op de inpassing van de woningbouwontwikkeling in de dorps- en landschapsstructuur. Daarnaast komt in paragraaf 2.4 (toetsing beleidskaders) en in paragraaf 4.2 (verkavelingsplan) dit aspect terug. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de aanleg- en beheeraspecten.

Bufferzone agrarisch gebied

- ad 2. Op 26 juni 2007 is door de gemeenteraad van Borsele het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied "Borsels Buiten" vastgesteld. Dit plan ligt momenteel ter goedkeuring bij de provincie. In dit bestemmingsplan wordt, via een aanlegvergunningenstelsel, het aanplanten van fruitteeltbomen op niet bestaande boomgaarden binnen een zone van 50 meter rondom woon- en verblijfsrecreatiegebieden uitgesloten. Hiermee is gewaarborgd dat binnen 50 meter van de nieuwbouwbuilt geen nieuwe boomgaarden zullen worden aangeplant. Het opnemen van een bufferzone in voorliggend plan is derhalve niet noodzakelijk. In paragraaf 5.7 is hiervan melding gemaakt.

Akoestisch onderzoek

ad 3. Conform het verzoek van de commissie is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. De resultaten zijn in paragraaf 5.1 opgenomen. Het akoestisch onderzoek maakt onderdeel uit van het separate bijlagenboek.

Water

ad 4. Er heeft veelvuldig overleg met het waterschap plaatsgevonden. Aan de waterparagraaf is een alinea "Overleg met de waterbeheerder" toegevoegd. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van de vooroverlegreactie van het waterschap.

Voorschriften

ad 5. In overleg met de Delta is de bestemming "Transportleidingen" komen te vervallen. Het verzoek van de commissie is daarmee niet langer relevant.

ad 6. Parkeergelegenheid zal zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte worden geboden. Bij vrijstaande, twee-onder-eenkap- en geschakelde woningen dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd om de openbare ruimte te ontlasten. Het betreffende voorschrift is in die zin aangescherpt.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 28 september 2007

Commentaar:

1. Volgens het waterschap wordt er niet voldoende berging gerealiseerd, tenzij de waterpartij zo wordt aangelegd dat een grotere peilstijging kan optreden en derhalve meer water geborgen kan worden. Anders dan aangegeven in het verkavelingsplan (figuur 4) moet daartoe de waterpartij gescheiden van de sloot worden aangelegd. Er moet zoveel mogelijk worden geloosd op en vastgehouden in de waterpartij. Directe afvoer naar de kavelsloot moet worden beperkt. Over de lozingsmogelijkheden van de waterpartij naar de kavelsloot is nader overleg wenselijk.
2. Verzocht wordt om in de waterparagraaf aan te geven hoe wordt omgegaan met de adviezen van Arcadis naar aanleiding van het hydrologisch onderzoek (verbetering ontwatering door het aanleggen van ring-/ blokdrainage, maatregelen ter voorkoming van erosie van de oevers). Verder wordt aanbevolen het hydrologisch onderzoek als bijlage in de plantoelichting op te nemen.
3. Het waterschap geeft de voorkeur aan het afvoeren van het afgekoppelde hemelwater via de oppervlakte naar met name de waterpartij. Uitlopende bouwstoffen als zink en lood dienen vermeden/ beperkt te worden. Verzocht wordt een rioleringsplan op te stellen en deze ter beoordeling aan het waterschap voor te leggen.
4. Bij het opstellen van wijzigingsplannen voor de inbreidingslocaties aan de Groenedijk kan, gezien de beperkte waterhuishoudkundige belangen, een watertoets achterwege blijven. Wel dient nagegaan te worden of regenwater kan worden hergebruikt dan wel worden afgekoppeld en geloosd op het oppervlaktewater. In het laatste geval is overleg met het waterschap noodzakelijk. Mochten beide genoemde opties niet mogelijk zijn dan dient in ieder geval, anticiperend op gescheiden transportmogelijkheden, de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer gescheiden te worden aangelegd.
5. Langs de kavelsloot dient een 5 meter brede strook worden vrijgehouden ten behoeve van het slootonderhoud. Indien het onderhoud niet vanaf de 'planzijde' kan plaatsvinden, bijvoorbeeld ter hoogte van de waterpartij mocht deze niet worden gescheiden van de kavelsloot, dan dient het onderhoud vanaf het overliggende land-

bouwperceel plaats te vinden en dient door de eigenaar/ gebruiker een getekende verklaring van geen bezwaar te worden overlegd. Het waterschap wijst erop dat in de westelijke punt van het plangebied, langs het niet verbrede gedeelte van de kavelsloot, momenteel niet is voorzien in een 5 meter brede strook aan de 'planzijde'.

6. Voor het verbreden van de kavelsloot en het planten van bomen langs de kavelsloot en de bergingsvijver is een keurontheffing vereist. In het kader van de ontheffing-verlening zal worden gecontroleerd of voldoende waterberging wordt gerealiseerd.
7. De brief dient beschouwd te worden als wateradvies.

Beantwoording:

- ad 1. In het plan wordt voldoende berging gerealiseerd ook als rekening wordt gehouden met de door het waterschap gehanteerde maximum toelaatbare peilstijging van 35 cm. Het wateroppervlak op de plankaart is ca. 2400 m² in plaats van de door het waterschap gehanteerde oppervlak van ca. 1155 m². Naar aanleiding van de voor-overlegreactie van het waterschap heeft op 23 oktober 2007 aanvullend overleg plaatsgevonden. In dit overleg kwam naar voren dat de voorkeur van het waterschap uitgaat naar het realiseren van de volledige waterberging in de waterpartij los van de kavelsloot. In de waterpartij zal minimaal ongeveer 800 m³ en maximaal ongeveer 1025 m³ berging mogelijk zijn. Dit overschot aan berging zal worden gebruikt ten behoeve van de aanleg van extra verhard oppervlak in het centrum van Ovezande. De verbinding tussen de waterpartij en de kavelsloot wordt uitgevoerd door middel van een V-Stuw. Het regenwater wordt via het regenwaterriool op twee plaatsen geloosd op de bergingsvijver.
- ad 2. Op de grens tussen de nieuwe bouwpercelen en de verkoopbare tuingrond aan de bewoners aan de Groenedijk wordt een keerwand met drainage of indien mogelijk damplanken met een infiltratievoorziening aangebracht. De ontwatering van de bouw kavels is voor rekening van de kopers van de bouw kavels. Dit wordt bij de verkoop van de grond aan de kopers kenbaar gemaakt. Er wordt de mogelijkheid geboden drainage van de bouw kavels aan te sluiten op het regenwaterriool. In het weg-cunet wordt tijdens het bouwrijpmaken drainage aangebracht. Bij de oevers wordt uitgegaan van toepassing van flauwe taluds (1:3 en 1:5) waardoor de kans op erosie minimaal is. Het hydrologisch onderzoek is in het separate bijlagenboek bij het bestemmingsplan worden opgenomen.
- ad 3. Het afgekoppelde hemelwater zal via het regenwaterriool worden afgevoerd en via twee buizen ø300 mm worden geloosd op de waterpartij. In overleg met de weg-beheerder zal geen afgekoppeld hemelwater via de oppervlakte worden afgevoerd. Uitloogbare bouwmaterialen waarvan de bouwverordening het gebruik verbiedt, zullen niet worden toegepast. Het concept rioleringsplan is 23 oktober 2007 met het waterschap besproken. Dit zal nog worden voorgelegd aan rioleringsdeskundige van het waterschap en bij de ontheffingsaanvraag van de keur worden bijgevoegd.
- ad 4. De toetsingscriteria van de desbetreffende wijzigingbevoegdheid (artikel 12, lid 5) zijn aangepast. De voorwaarde dat een watertoets moet worden uitgevoerd, is daarbij komen te vervallen. Het afgekoppeld hemelwater van de bebouwing van de inbreidingslocaties aan de Groenedijk kan worden aangesloten op de nieuw aan te leggen verzameldrainage op de perceelsgrens. De droogweerafvoer kan via de aanwezige drukriolering worden afgevoerd.
- ad 5. Het verkavelingsplan is zodanig aangepast dat aan de planzijde naast de kavelsloot overal een 5 meter brede onderhoudsstrook resteert.

ad 6. Hiervan is kennis genomen. Voor het daadwerkelijk uitvoeren van graafwerkzaamheden aan de kavelsloot en bergingsvijver zal ontheffing worden aangevraagd conform de Keur van het waterschap.

ad 7. Hiervan is kennis genomen.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Brief van 16 juli 2007

Commentaar:

1. De op de plankaart aangegeven strook van transportleidingen kan vervallen, aangezien deze wordt verlegd naar een ander tracé. Binnen de bestemming "Woongebied" (WG) dient rekening gehouden te worden met de te verleggen kabels.
2. De voormalige werkplaats bij het 10 kV station heeft de bestemming "Autoboxen" gekregen. In verband met toekomstige ontwikkelingen wil de Delta de mogelijkheid openhouden om het station ter plaatse van de voormalige werkplaats uit te breiden. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen naar "Maatschappelijke doeleinden", eventueel met als subbestemming "autoboxen".

Beantwoording:

- ad 1. De bestemming "Transportleidingen" is komen te vervallen. Aan de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "Woongebied" is een bepaling toegevoegd waarmee bij planrealisatie het leidingbelang wordt gewaarborgd.
- ad 2. Op de voormalige werkplaats is nu naast de bestemming "Autoboxen", die het huidige gebruik vastlegt, de bestemming "Maatschappelijke doeleinden, subbestemming nutsgebouwtje" gelegd. Conform het verzoek van de Delta is daarmee, anticiperend op mogelijke ontwikkelingen, uitbreiding van het 10 kV station ter plaatse van de voormalige werkplaats mogelijk.

Brandweer Zeeland

Geen reactie ontvangen.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 30 november 2007 tot en met 10 januari 2008 heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Ovezande, gedeelte Plataanweg noord-west" op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerp-bestemmingsplan 4 zienswijzen ingediend. Op 5 februari 2008 is er een hoorzitting gehouden, waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. De zienswijzen hebben geleid tot 1 wijziging van het plan. Daarnaast is het plan ambtshalve aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Á Het tracé van de ontsluitingsweg op de Hoofdstraat is als gevolg van de overeenstemming met de heer J.C.M de Winter aangepast. De bestemmingsplankaart is afgestemd op het verkavelingsvoorstel van 17 juli 2008, nummer BS1080.
- Á Vanwege de planologische verwevenheid met het ontwikkelingsplan Plataanweg noord-west zijn de aanliggende percelen aan de Hoofdstraat, Plataanweg en Groenedijk opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee wordt tevens de planologische regeling voor deze percelen in het kader van het project "actualisering bestemmingsplannen" vernieuwd. Gebleken is dat er een omissie is ontstaan ter plaatse van het pand Hoofdstraat 79. Voor dit pand bestond op grond van het bestemmingsplan "Kern Ovezande", vastgesteld 4 februari 1986, een vrijstellingsregeling. Deze regeling houdt in dat vrijstelling kan worden verleend van de bestemming "centrumdoeleinden met detailhandel", naar de bestemming centrumdoeleinden met kantoor en praktijkruimten". De regeling is abusievelijk weggefallen. Om de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit pand te vergroten, is op dit perceel een wijzigingsbevoegdheid neergelegd, waarbij de bestemming "Detailhandel" op verzoek kan worden gewijzigd naar de bestemming "Kantoor en praktijkruimten" en naar de bestemming "Wonen".

5 februari 2009