



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



# GEMEENTE BORSELE

**Bestemmingsplan  
"Kern 's-Heer Abtskerke 2007"**



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

, voorzitter

, griffier



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

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

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

Goes Middelburg Breda Terneuzen



<b>gemeente</b>	Borsele
<b>titel</b>	Ontwerpbestemmingsplan "Kern 's-Heer Abtskerke"
<b>projectnummer</b>	BS4376
<b>datum</b>	7 juni 2007
<b>Voorontwerp</b>	30 maart 2006
<b>Ontwerp</b>	23 januari 2007
<b>Vastgesteld</b>	7 juni 2007





**TOELICHTING**



**TOELICHTING**

behorende bij het bestemmingsplan "Kern 's-Heer Abtskerke 2007" in de gemeente Borsele

**INHOUD**

1	INLEIDING	5
2	BELEIDSKADERS	9
	2.1 Rijksbeleid	9
	2.2 Provinciaal beleid en bovengemeentelijk beleid	10
	2.3 Gemeentelijk beleid	12
	2.4 Toetsing beleidskaders	18
	2.5 Conclusies	19
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	21
	3.1 Historie	21
	3.2 Functionele opbouw van het gebied	21
	3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied	23
	3.4 Kwaliteiten en aandachtspunten	25
4	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	29
	4.1 Deelgebieden	29
	4.2 Streefbeelden	31
	4.2.1 Streefbeeld historische kerkring	31
	4.2.2 Streefbeeld historische linten	33
	4.2.3 Streefbeeld planmatige uitbreiding	33
	4.2.4 streefbeeld recreatieterrein	34
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	35
	5.1 Geluidhinder	35
	5.2 Milieuhinder	35
	5.3 Bufferzone	36
	5.4 Externe veiligheid	37
	5.5 Bodemverontreiniging	38
	5.6 Archeologie	39
	5.7 Flora en fauna	39
	5.8 Water	40
	5.9 Luchtkwaliteit	44
6	JURIDISCHE VORMGEVING	45
	6.1 Planvorm	45
	6.2 Toelichting op de bestemmingen	45
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	53
	8.1 Maatschappelijke toetsing	53

8.2	Overleg	53
9	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	59

BIJLAGEN:

1. Visualisatie begrippen/bepalingen voorschriften
2. Inspraakrapport
3. Vooroverlegreacties ex. artikel 10 Bro





Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart



# 1 INLEIDING

## Aanleiding opstellen plan

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern 's-Heer Abtskerke. In figuren 1 tot en met 3 is het plangebied weergegeven. Momenteel is voor een deel van dit gebied geen bestemmingsplan van kracht. Bouwaanvragen worden als gevolg hiervan enkel getoetst aan de bouwverordening. De in deze verordening opgenomen bebouwingsvoorschriften zijn echter summier. Ten aanzien van het gebruik van de gronden doet de bouwverordening geheel geen uitspraken. Dit betekent dat ruimtelijk en/of functioneel ongewenste ontwikkelingen, die wel voldoen aan de voorschriften van de bouwverordening, in het van een bestemmingsplan verstoken gebied niet te weren zijn. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee de ruimtelijke en leefkwaliteit van 's-Heer Abtskerke te behouden.

Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. De bestemmingsplannen "'s-Heer Abtskerke 1975", "'s- Heer Abtskerke, gedeelte Colenshoek" en "'s- Heer Abtskerke, gedeelte Colenshoek 2, 1<sup>e</sup> fase" worden middels voorliggend plan herzien. Daarmee worden ook de bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van deze plannen in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale plan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd én worden nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.



Figuur 3: Luchtfoto

### Opzet plantoelichting

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor 's-Heer Abtskerke gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren, en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



## 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 en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

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

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

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

## **2.2 Provinciaal beleid en bovengemeentelijk beleid**

### Omgevingsplan Zeeland

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

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

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

### *Omgevingskwaliteit*

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

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

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

- **Gewenste ontwikkeling:** De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- **Locatiekeuze:** De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.
- **Vormgeving:** Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.

- Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- Wettelijk eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

#### *Bevolkingsgroei*

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

's-Heer Abtskerke is aangeduid als een woonkern. Voor de regio de Bevelanden dient minimaal 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. In het overige deel, waarin 's-Heer Abtskerke valt, dient maximaal 30% van de woningproductie plaats te vinden. Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

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

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

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

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

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

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

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

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### Borsatlas (2003)

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

Voor 's-Heer Abtskerke is vooral de ruimtelijke beleidskoers voor het beleidsthema wonen/voorzieningen in het deelgebied woonkernen relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

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

#### Verkeersveiligheid in Borsele (1995)

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



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

In het streefbeeld 2010 voor 's-Heer Abtskerke zijn de Kerkring, Kloetingseweg en Gerbernesseweg aangewezen als verzamelstraten, waarvoor een 50 km/uur-regime geldt met uitzondering van de Kerkring waar een 30 km/uur regime van toepassing is. De overige straten zijn verblijfsstraten. Inmiddels is de gehele bebouwde kom van 's-Heer Abtskerke aangewezen als een 30 km-zone.

#### Groenstructuurplan 's-Heer Abtskerke

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

Als grote groengebieden in 's-Heer Abtskerke kunnen worden aangemerkt: de Kerkring, de groensingel van de uitbreidingswijk Colenshoek, de omgeving van het dorps huis en de speeltuin achter de basisschool aan de Van de Plasschestraat. De gewenste doorgaande beplantingen van de eerste orde betreft de beplanting van de hoofdwegen; de Gerbernesseweg, de Polderweg en de Kloetingseweg. De gewenste doorgaande beplanting van de tweede orde betreffen de doorgaande beplantingsstructuren in het uitbreidingsgebied: de Van de Plasschestraat en een nieuw te realiseren doorgaande structuur in het nieuwe uitbreidingsgebied. Deze doorgaande structuur verbindt het historische dorpscentrum met de rand van het dorp en geleed de bebouwingmassa van de uitbreidingswijk. Een bijzonder geval is de oude weg van 's-Heer Abtskerke naar Nisse; de huidige Disselweg. Met de aanleg van de Gerbernesseweg heeft de Disselweg haar doorgaande ontsluitingsfunctie verloren; door het aanbrengen van een doorgaande beplanting van de tweede orde, verkrijgt deze oude, nog prima te herkennen weg een extra accent.

In 's-Heer Abtskerke kan in de groenzonering een onderverdeling worden gemaakt. Twee gebieden in 's-Heer Abtskerke zijn de knooppunten in het maatschappelijk leven en aan te duiden als centrumzone: het historische dorpscentrum (de Kerkring) en de omgeving van het nieuwe dorps huis. Onder de natuur- en landschapszone valt de groenwal van Colenshoek, de wijdere omgeving rond het dorps huis en de hoofdontsluitingswegen waar sprake is van een grasberm. Het groenbeheer in deze zone is gericht op vergroting van de natuurwaarde. De overige delen van 's-Heer Abtskerke zijn te rangschikken in de woon/werkzone. In deze delen van het dorp dient het openbaar groen een eenvoudig maar verzorgd karakter te hebben.

### Woonvisie Borsele met planningslijst woningbouw 2005 -2015

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

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

### Grijs krijgt kleur (2001)

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

### Welstandsnota Borsele (2004/2006)

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

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

Met betrekking tot de gebiedgerichte criteria is het gebied langs de Kerkring, de Disselweg en de Kloetingseweg aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van dit gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Alle bouwplannen dienen een hoog kwaliteitsniveau te kennen. Het overige gebied is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden om 'ongelukken' te voorkomen.

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

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

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

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

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

#### Prostitutiebeleid (2000)

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

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

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

#### Gemeentelijk monumentenbeleid (2006)

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

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

In de notitie "Borsele, contrasten in veiligheid" wordt het integrale veiligheidsbeleid voor de komende jaren beschreven. Eén van de onderdelen van deze notitie die raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordening is aandacht voor veiligheidsaspecten in het planproces. De betrokken afdelingen zijn vanuit hun specifieke werkveld verantwoordelijk voor het op het juiste moment inbrengen van de veiligheidsaspecten. Het doel, dat wordt geborgd door de beleidsmedewerker integrale veiligheid, is als volgt geformuleerd:

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

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

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

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

Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving (2004)

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

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

Derhalve speelt de actualisering van bestemmingsplannen ook een belangrijke rol in de handhaving van ruimtelijke regelgeving. Hiertoe is een projectgroep samengesteld die de opdracht heeft om binnen een periode van 10 jaar alle bestemmingsplannen voor de kernen te actualiseren.

Om tot een gestructureerd en systematisch toezicht te komen, zal meer dienen te worden samengewerkt met andere afdelingen van de gemeente en met externe organisaties, zoals politie en waterschap. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan het opleiden en beëdigen van bijzondere opsporingsambtenaren (BOA's). Dergelijke opsporingsambtenaren zijn bevoegd strafbare feiten op te sporen en aan te leveren aan het Openbaar Ministerie. Het Openbaar Ministerie (OM) besluit vervolgens om al dan niet tot vervolging over te gaan. Met het OM zullen derhalve duidelijke afspraken dienen te worden gemaakt over de prioriteit van de op te sporen strafbare feiten en de vervolging daarvan. Overigens zij hier opgemerkt dat onder de huidige wetgeving op het gebied van bouwregelgeving weinig strafbare feiten worden geconstateerd. Dit zal echter anders worden wanneer een overtreding in het ruimtelijke bestuursrecht ook zal gaan gelden als een overtreding van de Wet Economische Delicten.

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

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

Ten aanzien van punt 6 wordt het volgende opgemerkt. De onderhavige notitie is gericht op 'rode handhaving'. Voor milieu is er een apart handhavingstraject, zoals verwoord in Gemeente Borsele, Handhavingsnotitie - handhaving ruimtelijke regelgeving milieubeleidsplan. Geconstateerde overtredingen op het gebied van milieu worden door-

gegeven aan de afdeling milieu, die op haar beurt prioriteiten stelt. Geconstateerde overtredingen worden geplaatst op "de handhavingslijst". Deze lijst vormt als het ware een register voor de voortgang en uitvoering van de handhaving. Het stellen van prioriteiten behoort tot de taak van het dagelijks bestuur. Het is aan de verantwoordelijke portefeuille-wethouder of een geconstateerde zaak al dan niet geplaatst wordt op de handhavingslijst. Om een totale bestuurlijke verantwoordelijkheid te verkrijgen zal de handhavingslijst per kwartaal ter vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Om de handhaving te kunnen effectueren is aan de gemeente een aantal sanctiemogelijkheden toegekend. De meest toegepaste sancties zijn bestuursdwang en dwangsom.

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

## 2.4 Toetsing beleidskaders

### Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gezocht naar potentiële inbreidings-/herstructureringslocaties in 's-Heer Abtskerke. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorps-, open en groene karakter. Per potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De volgende mogelijke inbreidings-/herstructureringslocaties (zie hoofdstuk 4) zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen:

Inbreidings-/herstructureringslocatie	Maximale toename woningvoorraad
Kerkring 7	1 woning
Kloetingseweg 2A	1 woning
Kloetingseweg 4	2 woningen
Polderweg 3	4 woningen
Kerkring 18	2 woningen
Totaal	10 woningen

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

### Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals 's-Heer Abtskerke is erop gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de

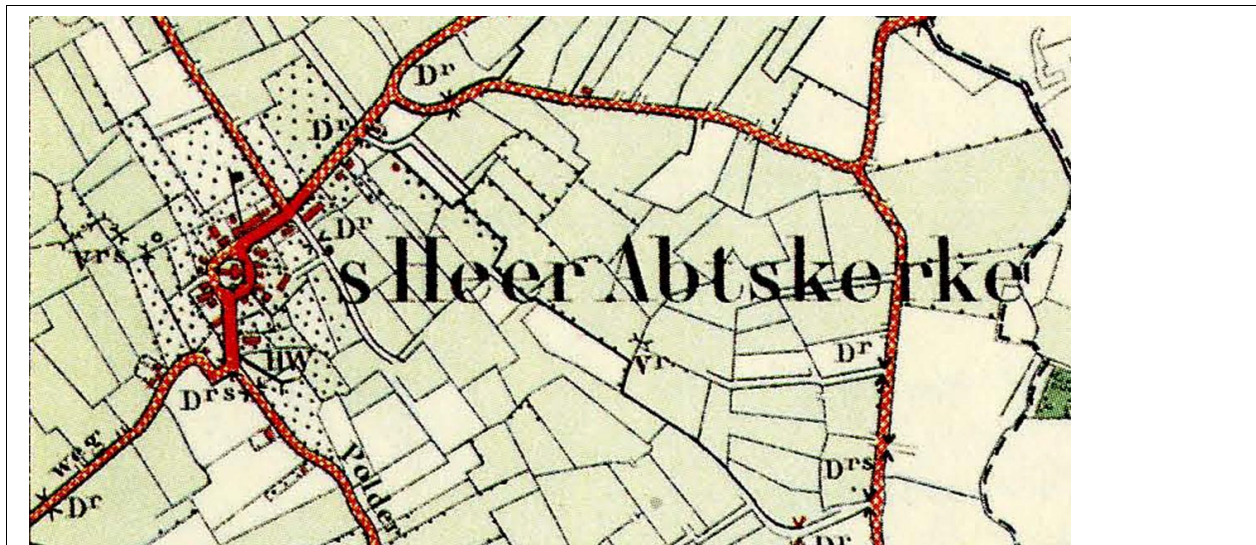
politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente, middels een vrijstelling en onder voorwaarden, detailhandel en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een winkeltje te openen, een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen.

Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van 's-Heer Abtskerke:

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

## **2.5 Conclusies**

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



Figuur 4: Historische kaart



Figuur 5: Functies



### **3 INVENTARISATIE EN ANALYSE**

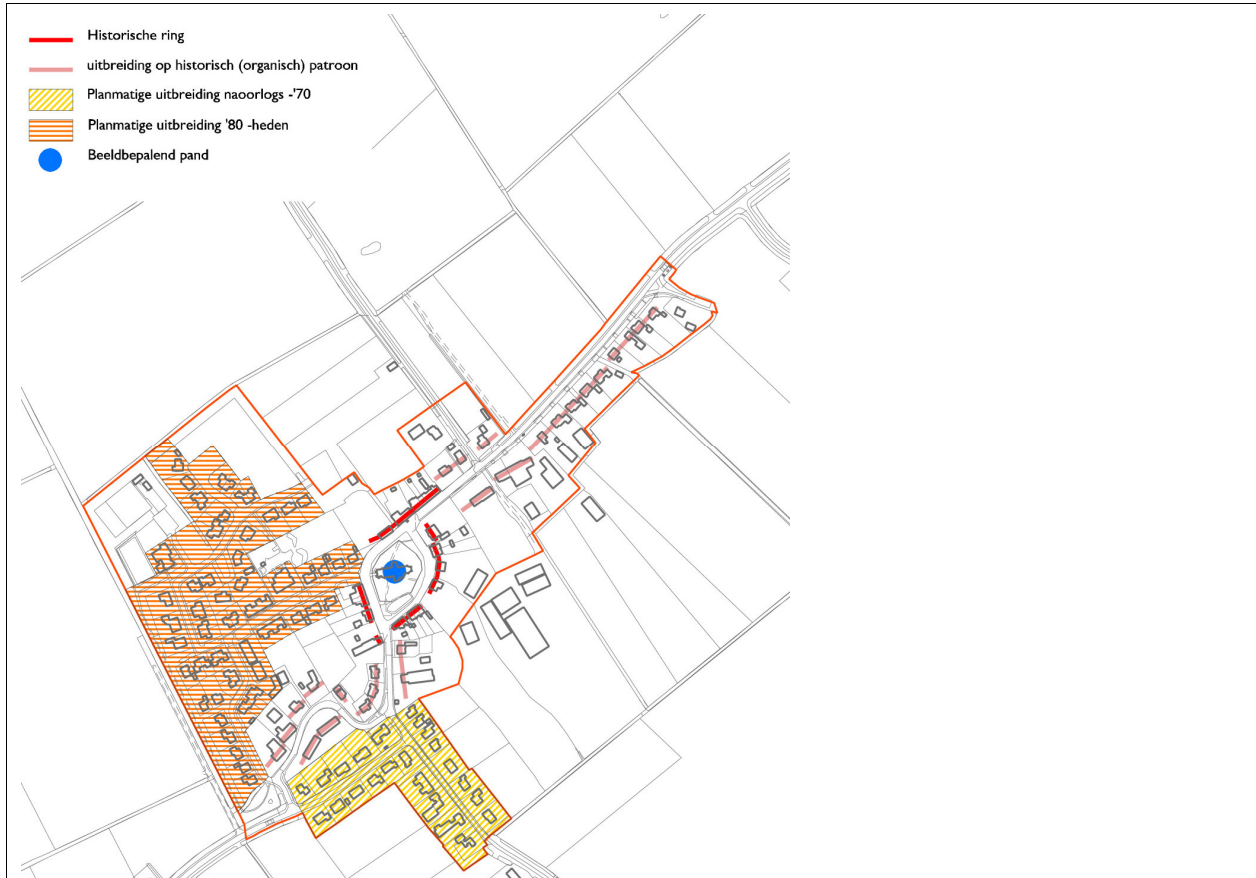
Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van 's-Heer Abtskerke, de functionele en ruimtelijke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

#### **3.1 Historie**

's-Heer Abtskerke is gesticht op een kruispunt van een aantal kreekruggen. Het oudste deel van het dorp heeft het patroon van een ringdorp. Rond 1860 bestond de bebouwing van 's-Heer Abtskerke uit de kerk en enkele panden aan de omliggende ring. Langzamerhand breide het dorp zich verder uit. In eerste instantie op organische wijze; door de incidentele bouw van een pand aan de ring dan wel aan één van de historische in- /uitvalswegen van het dorp. Vanaf de jaren '60 van de voorgaande eeuw wordt meer planmatig uitgebreid. De eerste planmatige uitbreidingen bevinden zich aan de zuidzijde van de ring, aan de Disselweg, Polderweg en Gerbernesseweg. Vanaf de jaren '80 verrijst ten westen van de historische kern de buurt Colenshoek. In figuur 4 is een historische kaart van 's-Heer Abtskerke opgenomen.

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

De kern 's-Heer Abtskerke kan getypeerd worden als een kern met een zeer lage ruimtelijke dynamiek. In 's-Heer Abtskerke wordt overwegend gewoond in een rustig, landelijk, en dorps woonmilieu. Binnen de kern zijn beperkte maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Er zijn geen commerciële voorzieningen, anders dan een rijdende winkel die het dorp aandoet. Aan de kerkring is de Nederlands hervormde kerk gelegen. De voormalige pastorie is als woonhuis in gebruik. Verder is aan de Kerkring een antiekzaak gevestigd. Aan de Van de Plasschestraat is een openbare basisschool gelegen. Tussen deze straat en de hierachter liggende recente nieuwbouw van 's-Heer Abtskerke bevindt zich een speelterrein. Aan de rand van het woongebied is een hangplek voor jongeren gelegen. Het dorp heeft verder nog een tenniscomplex en een dorpshuis "Versvliet" aan de westrand van het dorp. Achter het dorpshuis is een verdiept grasveld gelegen dat gevuld kan worden met water om als natuurijsbaan te fungeren. Aan de Kerkring is een relatief groot loonbedrijf gelegen. Het bedrijf is meegenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het bedrijf is via een achterpad en het Linswegje ontsloten. Verder is aan de Kloetingseweg een aannemersbedrijf en een atelier gevestigd. Aan de rand van de kern vindt nog enige agrarische bedrijvigheid plaats. In figuur 5 is de functionele opbouw van het dorp weergegeven.



Figuur 6: Bebouwingsstructuur



Figuur 7: Verkeersstructuur

### 3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

#### Bebouwingsstructuur

's-Heer Abtskerke is kleinschalig, zowel qua omvang van het dorp als qua massa van de bebouwing. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De ruimtelijke opbouw van het dorp wordt sterk bepaald door de ring en de daarop aansluitende (historische) linten. Opvallend is dat de bebouwingswanden aan de Kerkring slechts in beperkte mate gesloten zijn. Hierdoor kent het dorpshart, gelijk aan de linten, een relatief open en groen karakter. Anders dan aan de linten, waar voortuinen aanwezig zijn, grenst de bebouwing aan de ring meestal direct aan de openbare ruimte. Aan de historische linten van 's-Heer Abtskerke staan een relatief groot aantal naoorlogse woningen. Evenals de oudere, historische bebouwing is deze over het algemeen individueel vormgegeven. Een uitzondering hierop vormt de seriematige sociale woningbouw langs de Disselweg. Deze weg kent overigens een typisch kronkelend verloop. Ook de planmatige uitbreiding Colenshoek kent, als exponent van de jaren '80-stedenbouw, een kronkelend stratenpatroon. Een markant gebouw in het dorp is de kerk aan de Kerkring. In figuur 6 is de bebouwingsstructuur opgenomen.

#### Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van het dorp wordt gevormd door de Kloetingseweg (richting Goes), de Polderweg (richting 's-Gravenpolder) en de Gerbernesseweg (richting Nisse). De overige straten zijn te karakteriseren als woonstraten. De verkeersstructuur is in figuur 7 weergegeven.

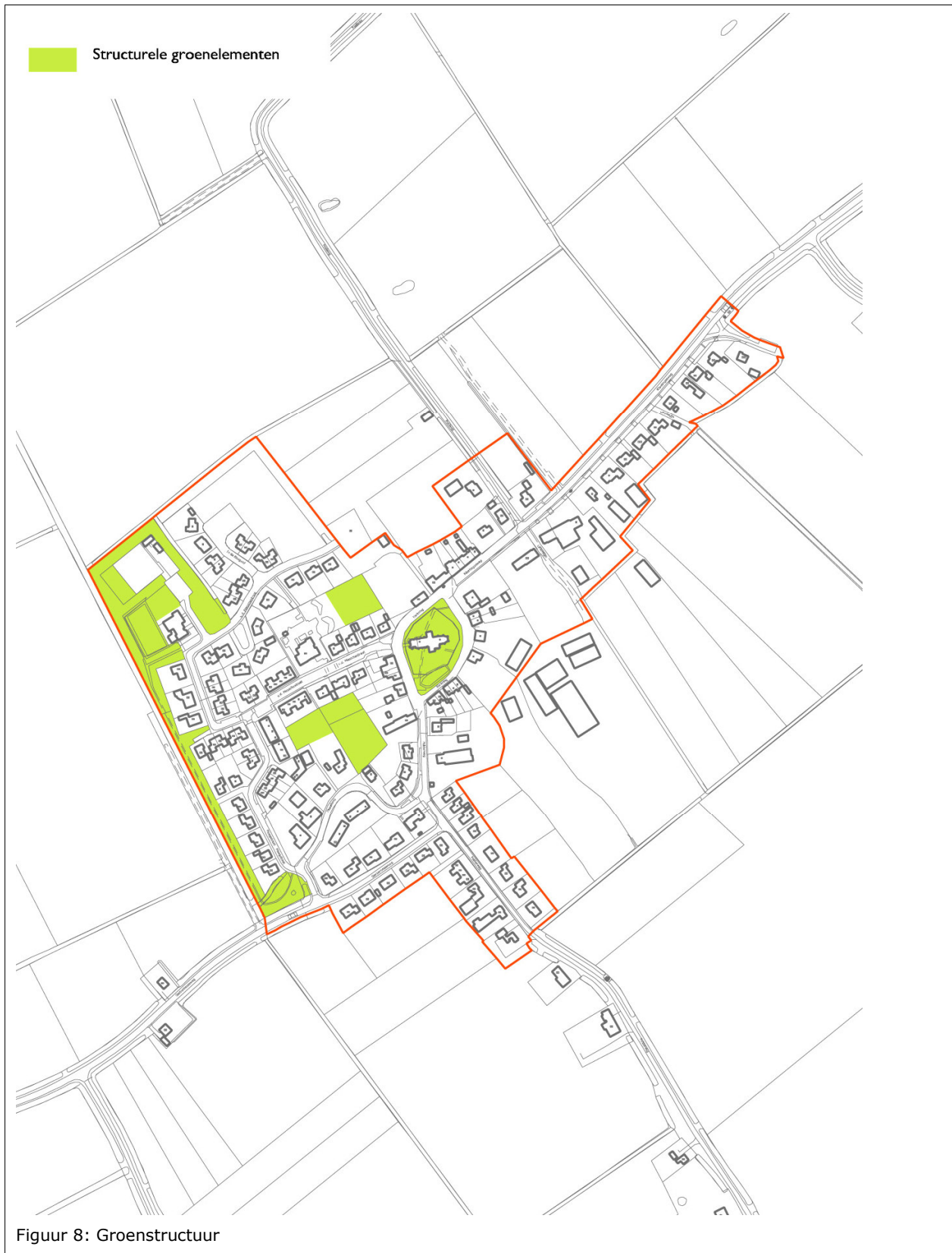
Binnen het plangebied zijn twee langzaam verkeersroutes aanwezig. Het betreft een verbinding tussen de uitbreidingswijk Colenshoek en het oudere centrum via de openbare basisschool en een route langs de rand van het dorp. Deze routes zijn niet als een volwaardige verbinding vormgegeven en zijn eerder te typeren als wandel/recreatiepad.

Openbare parkeergelegenheid is in het dorp met name in de vorm van langsparkeren aanwezig. Bij het dorpshuis en de tennisclub is een klein parkeerterrein aanwezig. In veel gevallen beschikken de woningen echter over garages, zodat in veel gevallen is voorzien in een oplossing voor parkeren op eigen terrein. Aan de Ploegstraat zijn enkele garageboxen gelegen.

#### Groenstructuur

Binnen 's-Heer Abtskerke is geen grote doorlopende structurele groenstructuur te herkennen. De kern bestaat veeleer uit al dan niet private groenelementen. Wel is haast overal in het dorp de landelijke en agrarische invloedsfeer van het buitengebied waarneembaar. Dit komt door de relatief kleinschalige ruimtelijke opbouw van 's-Heer Abtskerke.

Centraal in het dorp is de kerkring als voornaam, haast stedelijk element te herkennen. Deze kerkring bestaat uit een centraal gelegen kerk met groene ruimte, kerkhof en volwassen bomen. Buiten de omheining van het kerkhof is een oude 'vate' gelegen. Aan de ring is verder de voormalige pastorie (nu in gebruik als woning) met royale tuin herkenbaar.



Centraal in het dorp tussen de Kerkring, de Disselweg, de Ploegstraat en de Van de Plasschestraat is een (particuliere) centrale groene weide waarneembaar. Deze ruimte is niet toegankelijk, maar bepaalt in belangrijke mate de beleving van het dorp, doordat veel achterkanten van woningen aan dit gebied grenzen. Mede door deze weide kan de doordringing van het landelijk gebied ervaren worden. Een soortgelijk privaat groenelement bevindt zich aan de noordwestzijde van de Kerkring, waar het juist het opgaande groen is wat dit deel van het dorp kenmerkt.

Rond de seniorenwoningen aan de Disselweg is ook een groene ruimte aanwezig. Naast de openbare basisschool is een grote groen aangeklede speeltuin aanwezig.

Verder is aan de rand van het dorp een groenstrook met een picknickplaats en een wandelpad aanwezig. Dit loopt uit in het gebied met tennisvelden en trapveldje/ijsbaan bij het dorps huis en zorgt voor een hardere grens met het buitengebied. De groenstructuur is weergegeven in figuur 8.

### **3.4 Kwaliteiten en aandachtspunten**

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

#### Kwaliteiten

De kern 's-Heer Abtskerke kent een aantal bijzondere kwaliteiten. Het meest opvallend is de historische kwaliteit van de authentieke Kerkring. Opvallend is dat het proces van omzetting van langsgevels naar kopgevels nauwelijks is voorgekomen. Hierop is slechts één uitzondering, waardoor nog een zeer oorspronkelijke historische ringstructuur waarneembaar is.

Vanwege deze bijzondere stedenbouwkundige structuur is al eens overwogen de Kerkring tot beschermd dorpsgezicht aan te wijzen. Aan de Kerkring zijn drie monumentale panden aanwezig, namelijk de kerk en twee woningen, waaronder de voormalige pastorie. Kenmerkend is verder de paardentravaille.

Een andere kenmerkende kwaliteit van 's-Heer Abtskerke is de invloed van het landelijk gebied in de dorpskern. Door de kleinschaligheid van het dorp is het landelijk gebied op korte afstand aanwezig/voelbaar. Hierdoor grenzen vele woningen in meer of mindere mate aan het buitengebied. Ook zijn er veel doorzichten naar het landschap aanwezig.

Ook in de recente uitbreidingen is aansluiting gezocht bij deze historisch ontstane stedenbouwkundige structuur. Hierdoor is het kleinschalige landelijke karakter van 's-Heer Abtskerke behouden.

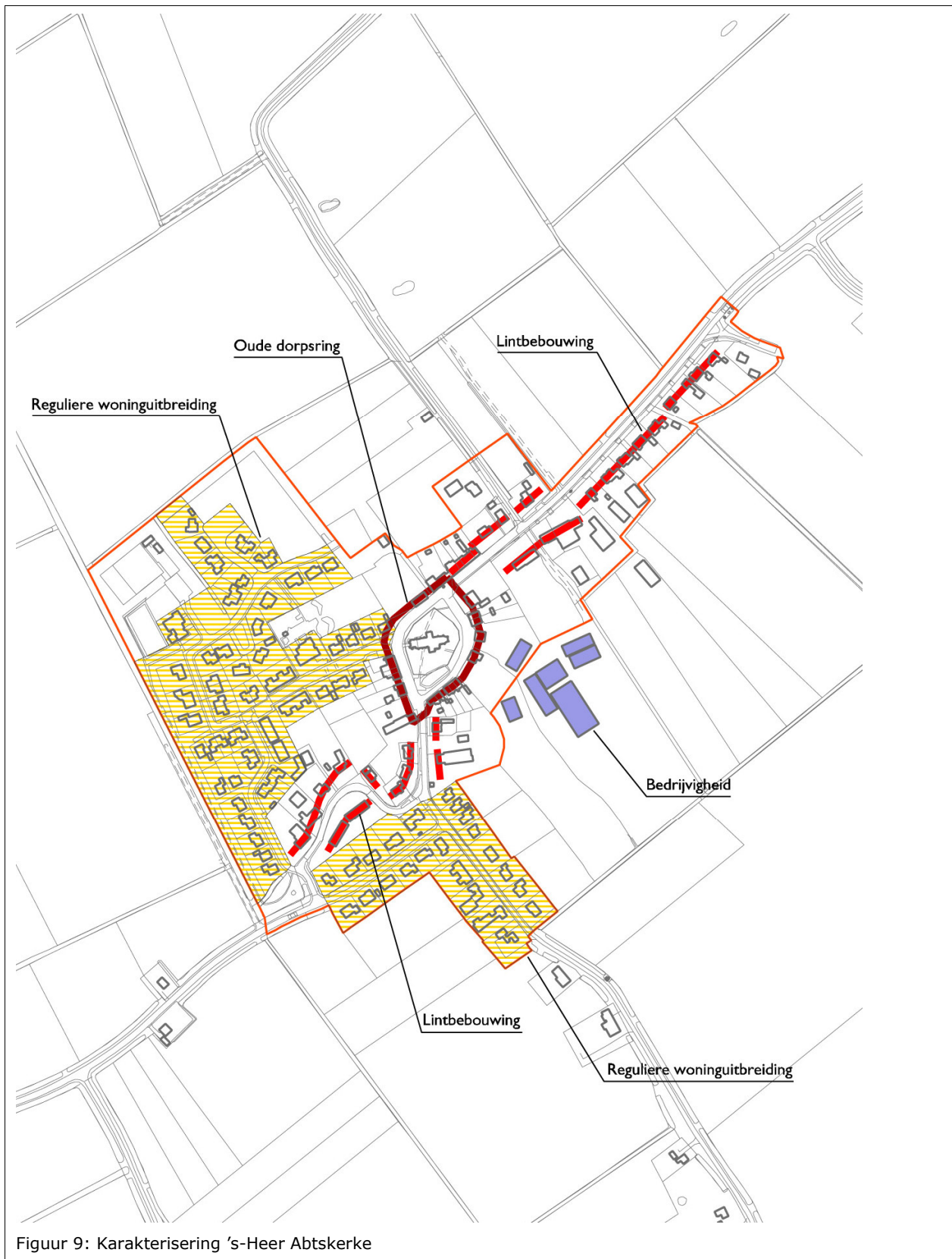
#### Aandachtspunten

##### *Loonbedrijf Markusse*

Net oostelijk van de Kerkring is achter een aantal woningen in de overgangszone naar het landelijk gebied een groot loonbedrijf gevestigd. Het bedrijf wordt ingedeeld in mili-

euategorie 3. Algemeen aanvaardbaar in een overwegende woonomgeving zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Een dergelijk bedrijf is derhalve niet op zijn plaats in het dorpse woonmilieu. De maat en schaal van de opgaande bebouwing van het loonbedrijf wijkt sterk af van de bebouwingstructuur in de rest van 's-Heer Abtskerke. Het dorp kenmerkt zich namelijk door de kleinschalige, landelijke en historische structuren. Er is door de grote schaal van de loodsen in de onmiddellijke nabijheid van de historische kerkring sprake van een groot, ruimtelijk minder gewenst contrast. De bedrijfsbebouwing is opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied".







## 4 VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerd), maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van gebiedsgerichte streefbeelden, het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord. Verder zijn de streefbeelden uit het "Dorpsplan 2004: 's-Heer Abtskerke weet wat het wil" voorzover relevant voor onderhavig bestemmingsplan meegenomen in deze visie.

### 4.1 Deelgebieden

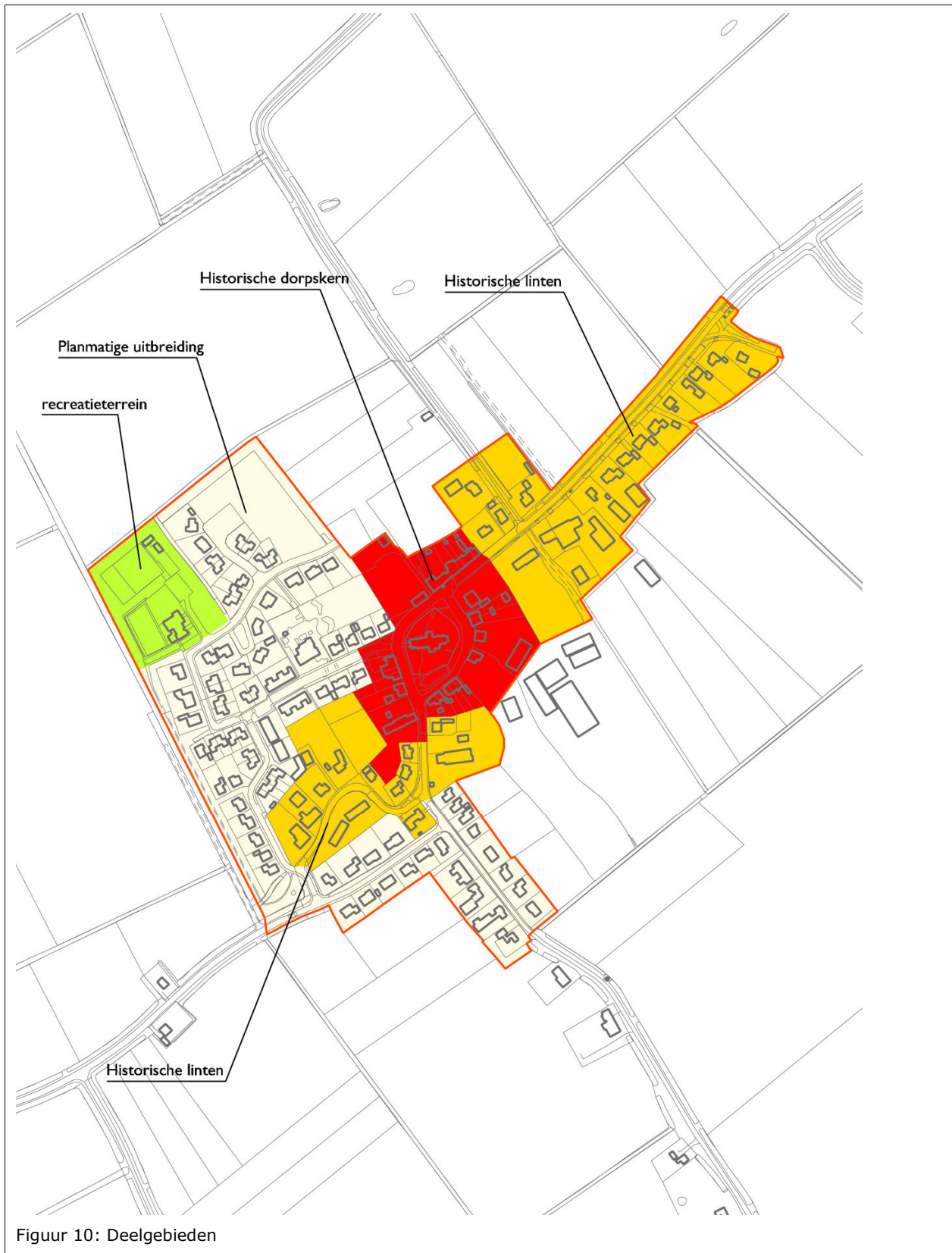
Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk (zie figuur 9). Bepalend voor de structuur van het dorp is zoals gezegd de historische kerkring, met de historische bebouwingslinten. Het sterke stedenbouwkundige lintbebouwingspatroon dat is gebaseerd op de historische polderwegen en het kleinschalige karakter van 's-Heer Abtskerke, waardoor het landelijk gebied overal in het dorp door-dringt. Binnen deze stedenbouwkundige structuur zijn desalniettemin een aantal deelgebieden te onderscheiden. Verwezen wordt naar figuur 10.

#### Deelgebied historische Kerkring

De historische kerkring van 's-Heer Abtskerke, bestaat uit de kerkring en een deel van de Kloetingseweg. De stedenbouwkundige structuur vindt zijn oorsprong in de hogere ligging op een kreekrug, waarop een aantal wegen zijn aangelegd. Door de kruising van deze wegen ontstond hier een dorp. Kenmerkend aan de structuur van de kerkring is het feit dat de bebouwing nog in een zeer oorspronkelijke staat verkeert. Doorgaans werden woningen in een ring in de langsrichting direct aan de straat gebouwd. Woningen werden pas na ruimte tekort aan de ring in de dwarsrichting gebouwd. Hiertoe werden nog niet bebouwde percelen in smallere percelen opgesplitst. Dit proces heeft in 's-Heer Abtskerke slechts zeer beperkt (slechts één woning) plaatsgevonden. De aaneengebouwde woningen aan de Kloetingseweg volgen de historisch-geografische ondergrond. Aan de Kerkring was voorheen een smid gevestigd. Er is nog altijd een stelling aanwezig waaraan paarden vastgebonden werden wanneer deze van een nieuw hoefbeslag werden voorzien. Opvallend is de oude monumentale pastorie. Deze staat als enige woning aan de Kerkring niet direct aan de straat maar lager, met een voortuin. Centraal in de ring is de monumentale kerk gelegen, naast een vate. Verder is aan de Kerkring 18 een monumentale woning gesitueerd.

#### Deelgebied historische bebouwingslinten

Het deelgebied historische bebouwingslinten bestaat uit een op de historisch-geografische ondergrond gebaseerd bebouwingspatroon. De Kloetingseweg is tot de Poelweg aan beide zijden bebouwd. Daarna is er slechts sprake van een enkelzijdig bebouwingslint. Het lint is in de vorige planperiode verdicht, maar daarbij zijn wel de stedenbouwkundige kenmerken, waaronder vrijstaande woningen, één laag met kap en een strakke rooilijn aangehouden. In het bebouwingslint is naast de woonfunctie ook bedrijvigheid (een aannemer) aan te treffen. In het lint zijn enkele karakteristiek



Figuur 10: Deelgebieden

Bevelandse schuur/wooncomplexen aanwezig (Kloetingseweg 2a en 4). De bebouwing aan de Disselweg kenmerkt zich door een vrij losse rooilijn, één bouwlaag en meestal vrijstaande woningen. Kenmerkend is de weide, behorend bij de woning Disselweg 4, die de relatie met het agrarisch buitengebied versterkt. Opvallend zijn verder de seniorenwoningen, omdat deze als twee blokjes woningen van elk drie aaneen zijn gebouwd in het openbaar groen.

#### Deelgebied planmatige uitbreiding

Het deelgebied planmatige uitbreiding betreft het gebied langs de Gerbernesseweg, Polderweg, Ploegstraat, Van de Plasschestraat en In de Boogaard. De verkaveling langs de Gerbernesseweg en Polderweg vond meer plaats vanuit een abstract programma en economische motieven en minder vanuit de historisch-geografische ondergrond. Toch is met de verkaveling langs de Polderweg nog aansluiting gevonden op deze historisch geografische ondergrond. De verkaveling langs de Gerbernesseweg is ontstaan doordat deze weg als kortsluiting is aangelegd. De bebouwing kent een strakke rooilijn. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. Toch komt ook een complex van aaneengesloten woningen in twee bouwlagen voor. Aan de Polderweg 3 is een agrarisch bedrijf gelegen. De schuur wordt momenteel gebruikt voor caravanopslag. De uitbreiding Colenshoek bestaat uit bebouwing die overwegend is gericht op de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Het plangebied bezit nog capaciteit naar de toekomst. Wat betreft de stedenbouwkundige structuur is aansluiting gezocht op de organisch gegroeide structuur van het dorp. Het plan bestaat uit de weergave van een concentrische dorpsstructuur met een uitloper en verwijst daarmee naar de historische ontstaansgeschiedenis van 's-Heer Abtskerke. De verkaveling is veel minder strak dan bij de historische linten en de kerkring. Hierdoor is niet direct een duidelijke rooilijn aanwijsbaar.

#### Deelgebied recreatieterrein.

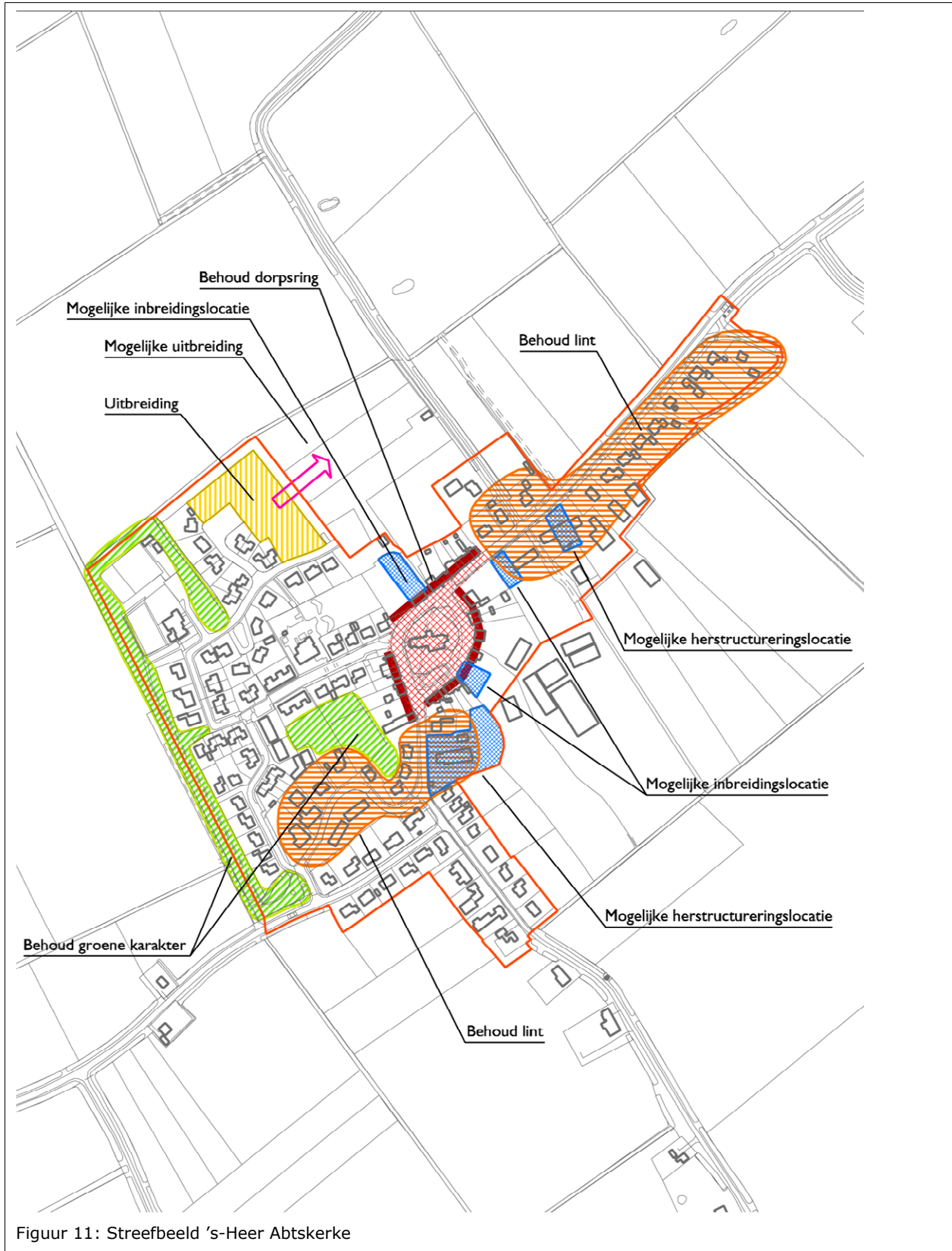
Het deelgebied rond het dorps huis en de tennisclub kenmerkt zich door groen. De gebouwen staan als losse elementen in de groene ruimte. De gebouwen hebben een afwijkende maat en schaal ten opzichte van de bebouwing in de rest van 's-Heer Abtskerke.

## **4.2 Streefbeelden**

In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven. In figuur 11 zijn deze streefbeelden afgebeeld.

### **4.2.1 STREEFBEELD HISTORISCHE KERKRING**

In dit deelgebied worden binnen de planperiode geen grootschalige veranderingen of herstructureringen voorgestaan. Gezien de gaafheid van de historische kerkring, het groene karakter en de kleinschaligheid van de bebouwing en het feit dat de omslag van langsgevens naar kopgevens slechts zeer beperkt is voorgevallen wordt behoud voorgestaan. Indien door kadastrale splitsingen ruimte vrijkomt is uitsluitend woningbouw (met aan huis gebonden beroep of bedrijf of detailhandel) toegestaan. Op twee locaties is het mogelijk om te herstructureren en/of in te breiden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarmee het bestaande, historische karakter versterkt kan worden. Ten eerste betreft dit het onbebouwde gedeelte van het perceel Kerkring 7 waar een



Figuur 11: Streefbeeld 's-Heer Abtskerke

vrijstaande woning gebouwd kan worden. In het verleden heeft op deze plaats ook al bebouwing gestaan. Behoud van de karakteristieke historische structuur is het uitgangspunt. Verder dient er voldoende ruimte gehouden te worden voor een eventuele ontsluiting naar de achterzijde van het perceel. Ten tweede kan achter de woning aan de Kerkring 18 één á twee woningen worden gerealiseerd. Het betreft de reconstructie van een boerenschuur, die hier in het verleden heeft gestaan, waarin de beoogde woningen gevestigd dienen te worden. Hierbij dient aangesloten te worden bij het historische karakter. Verder dient aandacht te worden besteed aan de ontsluiting van de woningen. Woningbouw kan uitsluitend worden opgericht binnen de welstandscriteria die zijn vastgelegd in de welstandsnota van Borsele.

Naast de genoemde locatie aan de Kerkring 7 is het loonbedrijf Markusse gelegen. Dit bedrijf kan milieutechnisch worden ingeschaald in milieucategorie 3. Een bedrijf in milieucategorie 3 wordt als niet passend beschouwd in de woonomgeving. De ligging direct achter de historisch waardevolle kerkring is eveneens niet ideaal.

#### 4.2.2 STREEFBEELD HISTORISCHE LINTEN

In de planperiode worden voor dit deelgebied geen grootschalige veranderingen verwacht. Het beleid is erop gericht de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven. Voor de Kloetingseweg staat behoud van het open beeld met zicht op het agrarische ommeland voorop. Bebouwing van de niet bebouwde zijde van deze weg moet worden voorkomen. Deze gronden vallen buiten het plangebied. Indien het aannemersbedrijf aan de Kloetingseweg 4 verdwijnt, zouden de bedrijfsgebouwen overbodig worden. Derhalve zou een woonfunctie een passende invulling worden geacht. De locatie biedt plek voor de bouw van enkele woningen. Verder zou het perceel Kloetingseweg 2A gesplitst kunnen worden, waarbij op het onbebouwde gedeelte een vrijstaande woning gebouwd kan worden. In dit deel van de Kloetingseweg is er al sprake van een verdichting van bebouwing. De toevoeging van één woning op genoemde locatie past binnen dit bebouwingsbeeld. Voor woningbouw aan de Disselweg ligt de locatie Disselweg 4 waar een weide is gelegen op het eerste gezicht voor de hand. Dit wordt echter uitgesloten. Deze privé-tuin draagt bij aan het landelijke karakter van 's-Heer Abtskerke. Behoud hiervan wordt wenselijk geacht. Het agrarische bedrijf aan de Polderweg is buiten gebruik geraakt en heeft derhalve ook haar agrarische functie verloren. De gronden en de opstallen zijn overeenkomstig het huidige gebruik bestemd, waarbij de voormalige dienstwoning een vrijstaande woning is geworden. De overige opstallen worden momenteel als schuur benut voor o.a. stalling van enkele caravans. Het is wenselijk om voor de toekomst de boerderij in haar verschijningsvorm te behouden. De boerderij is een bepalend gebouw in de kern, dat bijdraagt aan het landelijke karakter van 's-Heer Abtskerke. De vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf ligt niet voor de hand. De vestiging van enkele woningen in de schuur van de boerderij wordt een passende invulling geacht. Behoud van de karakteristieke boerderij met rondom vrije open ruimte is daarbij wel een randvoorwaarde.

#### 4.2.3 STREEFBEELD PLANMATIGE UITBREIDING

Het beleid voor dit deelgebied is erop gericht het landelijke karakter te behouden. Het deelgebied kenmerkt zich door een grotere rationaliteit. Binnen het deelgebied is geen inbreidingslocatie of herstructureringslocatie aangewezen. Op het eerste gezicht bieden

de open ruimtes tussen Polderweg 24 - 26 en 26 - 28 mogelijkheden voor inbreiding. Dit wordt echter niet wenselijk geacht vanwege de geleidelijke overgang van het buitengebied naar de kern langs de Polderweg. Dat wil zeggen dat de bebouwingsdichtheid langs de Polderweg richting de kern geleidelijk toeneemt. Behoud van dit bebouwingsbeeld wordt wenselijk geacht. Verder zou door inbreiding eventuele ontsluitingsmogelijkheden voor een mogelijke woninguitbreiding op lange termijn westelijk van de Polderweg worden uitgesloten.

De uitbreidingswijk Colenshoek dient nog afgerond te worden. In de komende periode vindt een verdere uitgifte van het deelgebied plaats. Momenteel is dit nog niet mogelijk, vanwege de spuitzone van de naastgelegen fruitboomgaard. Het beleid wat voor dit gebied wordt voorgestaan gaat uit van de stedenbouwkundige voorwaarden, zoals die zijn opgesteld bij uitwerking van de eerste fase van Colenshoek. Dit betekent dat het landelijke kleinschalige karakter van het dorp moet worden behouden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van (verwijzingen naar) historische geografische patronen. In de verdere toekomst zou het gebied oostelijk van Colenshoek tot aan de Poelweg voor woningbouw benut kunnen worden. Voor de nieuwbouw van de woningen gelden de uitgangspunten zoals verwoord in de welstandsnota Borsele. Naast de woonfunctie is ook een basisschool aanwezig in dit deelgebied. Het beleid is erop gericht de basisschool te behouden.

#### 4.2.4 STREEFBEELD RECREATIETERREIN

Het dorps huis en de tennisclub liggen als afwijkende, solitaire elementen in een groene omgeving. Er worden binnen de planperiode geen veranderingen in de structuur van het deelgebied voorgestaan. Het beleid is erop gericht de voorzieningen in dit deelgebied te behouden. Woningbouw is hier uitgesloten.

## 5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

### 5.1 Geluidhinder

#### Wegverkeerslawaa

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

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

### 5.2 Milieuhinder

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

In en/of in de nabijheid van het plangebied is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2001) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Milieuhinderlijk bedrijf/voorziening	Adres	Aan te houden afstand tot milieugevoelige bestemming
Kerkgebouw	Kerkring 2	30 m
Buurt- en clubhuis (dorps-huis en tennisclub)	Van de Plasschestraat (33)	30 m
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	Kerkring 6 Poelweg 1	30 m

Aannemersbedrijven met werkplaats	Kloetingseweg 4	50 m
-----------------------------------	-----------------	------

Bij ruimtelijke plannen, waarbij milieugevoelige bestemmingen worden beoogd, zal met de potentiële milieuhinder van genoemde bedrijven/voorzieningen rekening gehouden moeten worden. In principe worden milieucategorie 1 en 2 bedrijven (maximaal aan te houden afstand 30 m) toelaatbaar geacht in de kern.

### 5.3 Bufferzone

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

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

Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 februari 2006 kunnen grondgebonden agrarische bedrijven zich op grond van het bestemmingsplan in het buitengebied vestigen. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen heeft de gemeenteraad op 2 maart 2006 een voorbereidingsbesluit genomen waardoor nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven momenteel uitgesloten is. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Borsels buiten" wordt een regeling opgenomen die nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven weer mogelijk maakt.

Gedeputeerde Staten hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" een aanlegvergunningvereiste vastgesteld voor het inplanten van boomgaarden binnen 100 meter tot categorie I-objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing geen nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.



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

Aan de Poelweg is een grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen. Op de plankaart is een bouwblok opgenomen waarbinnen de bedrijfsgebouwen opgericht dienen te worden. Er is geen (toenemende) hinder te verwachten voor in de buurt gelegen woningen. Vice versa zijn er tevens geen (toenemende) beperkingen te verwachten voor het landbouwbedrijf.

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

## 5.4 Externe veiligheid

### Transportroutes

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

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

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 val-

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

Op basis van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" lopen er geen relevante buisleidingen door en/of nabij het plangebied.

## **5.5 Bodemverontreiniging**

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

De locaties die mogelijk in de toekomst ingericht worden voor woningbouw dan wel geherstructureerd worden ten behoeve van woningbouw zullen ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning, onderzocht worden op mogelijke bodemverontreiniging.

## 5.6 Archeologie

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

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

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

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

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

Op de AMK is in 's-Heer Abtskerke de Kerkring en aangrenzende gronden aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden.

## 5.7 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.

Het plangebied ligt op circa 3,5 km afstand van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. Op circa 900 meter afstand ten westen van 's-Heer Abtskerke ligt een natuurgebied bij Sinoutskerke dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

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

Het onderhavige plangebied valt in 2 hokken, waar verschillende soorten vaatplanten, broed- en watervogels en een amfibiesoort zijn aangetroffen (peildatum 25 november 2005). Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaan de km-hokken uit bouwland, enkele waterlopen en een loofbosje. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er dier- en plantensoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

## **5.8 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.

### Watersysteem

#### *Grondwatersysteem*

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden, die echter niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

#### *Oppervlaktewatersysteem*

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheden De Poel en Maelstede. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in zuidoostelijke richting en via een stelsel van hoofdwatgangen uitgemalen op de Westerschelde. Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

## Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

### *Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)*

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

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

### *Deelstroomgebiedsvisie*

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

### *Omgevingsplan Zeeland 2006-2012*

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. 's-Heer Abtskerke ligt in een gebied dat minder geschikt tot minst geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa -1,5 tot + 2 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn geen tot beperkte mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van een matige tot sterke zettingsgevoeligheid. Een groot deel van het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding. Uitgezonderd hiervan is het westelijk deel van het plangebied (een gedeelte van de woonwijk Colenshoek).

### *Met het water mee; waterbeheerplan 2002 - 2007*

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

### *Rioleringsplan II Borsele 2002 - 2006*

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

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

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor het plangebied worden gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

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 het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien. Zuidoostelijk van de Polderweg-Kerkring-Kloetingseweg is sprake van een streefpeil van NAP -1,9m/-2,2m (zomer/winter). In het overige deel van de kern geldt een streefpeil van NAP -2,50m/-2,70m (zomer/winter). Deze streefpeilen, die vastgelegd zijn in een peilbesluit, gelden voor primaire waterlopen. Het peil in niet-primaire waterlopen ligt over het algemeen hoger. Over die peilen heeft het waterschap geen gegevens. Volstaan kan worden met een bouwpeil van NAP -0,90m of hoger aan de zuidoostzijde en aan de noordwestzijde van NAP -1,50 m of hoger. Dit bouwpeil voldoet aan de wateroverlastnorm die geldt voor bebouwd gebied.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied is geen open water van enige omvang aanwezig.

Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. De volgende voorkeursvolgorder voor de wijzigingsbevoegheden dient te worden gehanteerd: 1. hemelwater (her)gebruiken als grijswater, 2. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater, 3. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Het uitgangspunt van het Omgevingsplan is dat 95% van het verhard oppervlak voor nieuwbouwlocaties afgekoppeld wordt. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlakte-water kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Langs waterlopen dient voor gebouwen en plaatsen van opgaande beplanting een afstand van 5m tot 7m (afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop) aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/beperkt te worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.

Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
--------------	---	---

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Wel zijn in het plan enige inbreidings/herstructureringslocaties opgenomen. Voor deze locaties is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat te ver om in dit stadium reeds onderzoek te verrichten naar de waterhuishoudkundige aspecten. Bij de concrete realisering van locaties dient hieraan wel aandacht besteed te worden.

## 5.9 Luchtkwaliteit

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



## 6 JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Planvorm

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

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Kern 's-Heer Abtskerke 2007" bestaat uit één kaartblad. Daarnaast zijn bij de voorschriften 4 voorschriftenkaarten opgenomen, die betrekking hebben op wijzigingsbevoegdheden.

De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III). In de volgende paragraaf worden de voorschriften toegelicht.

### 6.2 Toelichting op de bestemmingen

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

#### I. Algemene en technische bepalingen

##### *Begripsbepalingen (artikel 1)*

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

*Wijze van meten (artikel 2)*

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

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

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

*Bestaande afstanden en andere maten (artikel 4)*

Bestaande (legale of illegale) afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Op het moment dat bouwactiviteiten ontplooid worden bij/aan dergelijke bouwwerken, bijvoorbeeld door het tenietgaan na een calamiteit, dienen de voorgeschreven afstanden en maten van het onderhavige bestemmingsplan in acht genomen te worden, behoudens in die situaties dat het overgangsrecht (artikel 21) 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 enkele gecombineerde (dubbel) bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" + "Woondoeleinden", "Detailhandel + "Woondoeleinden" en "Archeologisch waardevol terrein" + diverse bestemmingen. De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing. Ten behoeve van de te beschermen waarden is bij de desbetreffende bepalingen een voorrangregeling opgenomen.

*Algemene procedureregels (artikel 6)*

In artikel 6 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van vrijstelling van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 6

**II. Bestemmingsbepalingen**

*Woondoeleinden (artikel 7)*

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". Vermeldenswaardig is dat ondanks dat de weide behorend bij het perceel Disselweg 4 bijdraagt aan het groene karakter van 's-Heer Abtskerke, deze niet tot "Groenvoorzieningen" is bestemd, maar tot "Woondoeleinden" met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen". Dit omdat de weide een privé-tuin betreft bij de woning Disselweg 4 en de bestemming "Groenvoorzieningen" zich richt op openbaar groen. De volgende woontypen worden onderscheiden: vrijstaand, twee aaneen, aaneengesloten en maximum twee aaneen (lintbebouwing). Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Per type bouwwerk zijn bouwbeperkingen opgenomen. Ten aanzien van de woningen zijn 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. De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van de woning (diepte) bedraagt echter nooit meer dan 15 meter. De plaats van de voorgevel is op de plankaart veelal vastgelegd door de opname van een 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 m<sup>2</sup>. Voor achtererven groter dan 80 m<sup>2</sup> is een flexibele bebouwingsregeling opgenomen, waarbij de bebouwde oppervlakte van het achtererf afhankelijk wordt gesteld van de grootte van het achtererf. Van iedere m<sup>2</sup> dat het achtererf groter is dan 80 m<sup>2</sup> mag 10% extra bebouwing worden opgericht. De totale bebouwde oppervlakte van het achtererf mag evenwel nooit meer dan 90 m<sup>2</sup> bedragen. Ten aanzien van de andere bouwwerken zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane hoogte, waarbij een specifieke bepaling is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden 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 21, waar een specifieke regeling is opgenomen.

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

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

Sociale, openbare, educatieve en levensbeschouwelijke functies zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Het betreft de kerk, het dorps huis en de basisschool. De aan-

wezige nutsvoorziening is met een specifieke subbestemming (Mn) bestemd, omdat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is.

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, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken.

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

#### *Detailhandel (artikel 9)*

De antiekzaak aan de Kerkring is bestemd tot "Detailhandel". Omdat de winkel qua verschijningsvorm aansluiten bij de naastgelegen woningen zijn de bouwbeperkingen en de vrijstellingen zoveel mogelijk afgestemd op de bouwbeperkingen van de bestemming "Woondoeleinden". 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.

#### *Kantoren (artikel 10)*

Het kantoor aan de Kerkring 7 is bestemd als "Kantoren". De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ten aanzien van de gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen over de hoogte en de dakhelling.

Ten aanzien van verschillende hoogtemaatvoeringen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen. Aan de vrijstellingsbevoegdheden zijn enkele voorwaarden verbonden.

#### *Bedrijfsdoeleinden (artikel 11)*

Het bestaande aannemersbedrijf en het atelier aan de Kloetingseweg zijn bestemd als "Bedrijfsdoeleinden". De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is beperkt van omvang. Enkel lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën 1 en 2), die qua milieubelasting passen in en nabij een woonomgeving én die qua schaal en aard passen in 's-Heer Abtskerke, zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Bedrijfsactiviteiten die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds plaatsvonden, maar niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangezien zij niet voldoen aan de voornoemde eisen, zijn positief bestemd. Op de plankaart is het aannemersbedrijf van een toegesneden subbestemming voorzien.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Bij het aannemersbedrijf is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning is met een aanwijzing op de plankaart aangegeven. Ten aanzien van de gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Aan de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels verbonden.

#### *Autoboxen (artikel 12)*

Binnen het plangebied zijn een aantal 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.

Bouwbeperkingen 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 gelijklopende bestemming "Schuur". Bouwbeperkingen 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.

#### *Agrarische doeleinden (artikel 14)*

Binnen het plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen een op de plankaart opgenomen bebouwingsvlak. Bij het opnemen van het bebouwingsvlak is rekening gehouden met enige uitbreidingsruimte voor het bedrijf. Bij het agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De gronden buiten het bebouwingsvlak hebben een nadere aanwijzing (z) zonder gebouwen. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht. Het gebruik van de gronden voor het aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of waterbassin, als opslagplaats voor bagger en specie en voor fruitteelt is expliciet verboden.

#### *Recreatieve doeleinden (artikel 15)*

De tennisvelden zijn bestemd voor "Recreatieve doeleinden, subbestemming sportieve recreatie" (Rs). Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken opgericht worden. De maximale hoogte is afgestemd op de behoefte aan speelwerkstukken, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten.

#### *Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 16)*

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde ge-

bouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

*Groenvoorzieningen (artikel 17)*

De groengebieden en grote wegbermen in de kern zijn bestemd voor "Groenvoorzieningen". Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m<sup>2</sup> toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugd ontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken.

*Archeologisch waardevol terrein (artikel 18)*

Op basis van de AMK ligt binnen het plangebied een terrein van hoge archeologische waarde. Het betreft de oude dorpskern van 's-Heer Abtskerke. Het betreffende terrein is van de passende bestemming "Archeologisch waardevol terrein" voorzien. Omdat de gronden met deze bestemming gelegen zijn binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming.

Ten dienste van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. Hiervoor is een bepaling met betrekking tot de maximale hoogte opgenomen. Bouwwerken ten dienste van de andere voor de betreffende gronden geldende bestemmingen zijn slecht toelaatbaar indien het bouwwerk ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen, de bebouwde oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt (= gelijk aan de maximale oppervlakte van een vergunningsvrij bouwwerk), indien het een licht-vergunningsplichtig bouwwerk in de zin van de Woningwet betreft (in de in voorbereiding zijnde Monumentenwet wordt archeologische monumentenzorg gekoppeld aan een reguliere bouwvergunning) en indien het bouwwerk en de fundering niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld. Bouwwerken ten dienste van andere voor deze gronden geldende bestemmingen die niet aan bovengenoemde voorwaarden voldoen, kunnen door middel van een vrijstelling gerealiseerd worden mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

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

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

### III. Overige bepalingen

#### *Algemene vrijstellingen (artikel 19)*

In artikel 19 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.

#### *Nadere eisen (artikel 20)*

In artikel 20 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de nokrichting en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

#### *Gebruiksbeperkingen (artikel 21)*

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.

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

In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of detailhandel nooit meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>.

#### *Overgangsbepalingen (artikel 22)*

Artikel 22 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.

#### *Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders (artikel 23)*

In artikel 23 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 bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte mogelijk te maken. Verder zijn twee specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen teneinde de bestemmingen van de op de voorschriftenkaarten aangegeven gebieden te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Aan de wijzigingsbevoegdheden kan slechts toepassing worden gegeven indien aan bepaalde toetsingscriteria, waaronder onderzoeksplichten, wordt voldaan.

*Strafbaarheid van overtredingen (artikel 24)*

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 25)*

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Kern 's-Heer Abtskerke 2007".



## **7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

## **8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**

### **8.1 Maatschappelijke toetsing**

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende vier weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Naast de terinzagelegging is een inspraakavond georganiseerd. Het inspraakrapport is in bijlage 2 opgenomen.

### **8.2 Overleg**

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

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

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

## **Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)**

### **Sub-commissie gemeentelijke plannen**

Brief van 25 september 2006

#### Reactie

1. Woningbouwcapaciteit

Verzocht wordt om bij de eerstvolgende herziening van de planninglijst woningbouw het aantal woningen op inbreiding/herstructureringslocaties in te passen (categorie 3).

2. Archeologie

a. Er wordt op gewezen dat in artikel 1 Begripsbepalingen er naast de onder het begrip archeologisch deskundige genoemde archeologisch deskundigen meer mogelijkheden zijn van deskundigen (categorie 3);

b. Verzocht wordt in artikel 7, lid 5.1 en 5.2, artikel 13, lid 5 en artikel 22 lid 2 bij de voorwaarde "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige archeologische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden" "en op de locatie" toe te voegen (categorie 2);

c. De dieptemaat van artikel 17, lid 2.2 sub d, lid 5.1 en 5.2 dient van 40 cm teruggebracht te worden naar 30 cm;

d. In artikel 17, lid 2.2 is er geen rekening mee gehouden dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is wanneer herbouw plaatsvindt met dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk;

e. De maximale oppervlaktemaat van 50m<sup>2</sup> voor lichtvergunningplichtige bouwwerken komt niet overeen met de maatvoering uit het voorstel werkbare archeologie (30m<sup>2</sup>). In relatie tot artikel 17, lid 2.2 dient dit nader bezien te worden (categorie 2);

3. Agrarisch bedrijf

Geadviseerd wordt om de sanering van het agrarisch bedrijf aan de Poelweg te onderzoeken (categorie 3).

4. Gebruiksbeperkingen

Artikel 20, lid 2 inzake het plaatsvinden van evenementen en activiteiten wordt ruimtelijk niet aanvaardbaar geacht. Het ontbreekt bij de regeling aan een objectieve begrenzing naar plaats, omvang en frequentie en een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing voor de toegelaten functies (categorie 3);

5. Luchtkwaliteit

Aanbevolen wordt de tekst van de luchtkwaliteitsparagraaf, die verouderd en niet geheel correct wordt geacht, te vervangen door het tekstvoorstel van de provincie.

6. Advies Rijksdienst voor de Monumentenzorg (categorie 3);

Aanbevolen wordt het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg op te nemen (categorie 3);

7. Wet geluidhinder

Aanbevolen wordt na te gaan hoe ver het plan staat bij het van kracht worden van de komende wijziging van de Wet Geluidhinder (categorie 3);

8. Omgevingsplan

Aanbevolen wordt om het bestemmingsplan aan te passen aan het Omgevingsplan (categorie 3).

### Beantwoording

#### 1. Woningbouwcapaciteit

Bij de eerstvolgende herziening van de planninglijst woningbouw zal het aantal woningen van inbreiding/herstructureringslocaties uit onderhavig plan verwerkt worden.

#### 2. Archeologie

a. De begripsbepaling van archeologisch deskundige is op dit punt aangepast;

b. De voorwaarde is op dit punt aangepast;

c. De dieptemaat is op dit punt aangepast;

d. Lid 2.2 is op dit punt aangepast;

e. In het wetsvoorstel tot wijziging van de Monumentenwet 1988 (Wet op de archeologische monumentenzorg) wordt aan gemeenten bij de opstelling van bestemmingsplannen een belangrijke taak toegekend ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. In artikel 40, lid 1 van het wetsvoorstel is bepaald dat: "bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 40". Verplichtingen tot het doen van archeologisch vooronderzoek bij bouwinitiatieven worden in het wetsvoorstel expliciet verbonden aan een reguliere bouwvergunning. Wij verwijzen u naar de Nota n.a.v. het verslag (Kamerstuk 29259, nr. 6, d.d. 21 juni 2004) onder punt 32 (Archeologische monumentenzorg en de Woningwet), waarin staatssecretaris Van der Laan antwoordt n.a.v. vragen van de Partij van de Arbeid dat er in het wetsvoorstel bewust voor gekozen is om de eisen ten behoeve van archeologie niet van toepassing te laten zijn op bouwwerken die op grond van de Woningwet bouwvergunningvrij of licht-bouwvergunningplichtig zijn. De verplichting voor archeologisch onderzoek kan bij het bouwen van een uitbouw slechts dan worden opgelegd indien voor de gewenste uitbouw (a) toch een reguliere bouwvergunning vereist is én (b) in het gemeentelijk bestemmingsplan de bepaling is opgenomen dat daarvoor archeologisch onderzoek moet worden verricht en/of aan de reguliere bouwvergunning archeologievoorschriften verbonden kunnen worden. Uit de daarop volgende nota's van wijziging blijkt niet dat het wetsvoorstel op dit onderdeel is aangepast. Gezien de "eindstatus" van het wetsvoorstel en de verwachte spoedige inwerkingtreding hiervan, achten wij het verdedigbaar dat wij de bestemmingsplanvoorschriften hebben gebaseerd op de nieuwe wetgeving. De in de voorschriften opgenomen maatvoering van 30 m<sup>2</sup> blijft uiteraard gelden voor bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning nodig is.

#### 3. Agrarisch bedrijf

Dit advies wordt in overweging genomen.

#### 4. Gebruiksbepalingen

Artikel 20, lid 2 is geschrapt.

#### 5. Luchtkwaliteit

Het tekstvoorstel is in de toelichting verwerkt.

#### 6. Advies Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan "'s-Heer Abtskerke 2006". Derhalve is er ook geen advies dat opgenomen kan worden in het bestemmingsplan.

7. Wet geluidhinder

De gewijzigde Wet geluidhinder treedt in januari 2007 in werking. De wetswijziging heeft geen gevolgen voor onderhavig plan. In het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur.

8. Omgevingsplan

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

### **Waterschap Zeeuwse Eilanden**

Brief van 19 mei 2006

#### Reactie

1. De kern 's-Heer Abtskerke is getoetst aan de werknormen voor wateroverlast. Er zijn binnen de kern geen gronden, die gevoelig zijn voor wateroverlast. Medio 2006 worden er met de gemeente afspraken gemaakt over lokale knelpunten in de waterafvoer;
2. Voor de woningbouwlocaties Polderweg 3, Kerkring 7 en Kloetingseweg 2, die via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd, kan de voorwaarde dat een watertoets uitgevoerd dient te worden achterwege blijven;
3. Er wordt vanuit gegaan dat het verbod voor opslagplaats voor bagger en specie binnen de bestemming "Agrarische doeleinden" niet geldt voor delfspecie die bij het periodiek onderhoud van waterlopen op de aangrenzende percelen wordt gestort. Hiervoor geldt een ontvangstplicht;
4. Riolering
  - a. De volgende voorkeursvolgorde voor dit plan wordt gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater, 3. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater.
  - b. Het IOP gaat uit dat van het verhard oppervlak op nieuwbouwlocaties 95% afgekoppeld dient te worden. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling;
5. Oppervlaktewaterkwaliteit
  - a. Verzocht wordt de cursieve tekstgedeelten in de volgende tekstpassage uit de toelichting in te voegen. Langs waterlopen dient *voor gebouwen en plaatsen van opgaande beplanting* een afstand van 5m tot 7m (*afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop*) aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap;
  - b. Verzocht wordt de aanvragers van een bouwvergunning te attenderen op bovengenoemde beperking;
  - c. Vermeld dient te worden dat gebruik van uitlogende materialen vermeden/beperkt dient te worden;
  - d. Het verzoek om natuurvriendelijke oevers aan te leggen daar waar in de planperiode werkzaamheden aan waterlopen worden uitgevoerd, is niet door het waterschap gedaan, maar wordt wel positief benaderd. Voor het vergraven van sloottaluds is wel een ontheffing vereist van het waterschap.
6. Wateroverlast

Wenselijk is om de streef- en bouwpeilen, die in de reactie zijn opgenomen, aan te geven;
7. In de zin " Er is weinig sprake van een matige tot sterke zettingsgevoeligheid" dient het woord "weinig" te vervallen.

### Beantwoording

1. Van deze opmerking is kennis genomen;
2. De voorwaarde dat een watertoets uitgevoerd dient te worden, is bij de wijzigingsbevoegdheden van genoemde locaties geschrapt;
3. Bij het gebruiksverbod in de bestemming "Agrarische doeleinden" is voor het storten van delfspecie bij het periodiek onderhoud van waterlopen een uitzonderingsbepaling opgenomen.
4. a. en b. De toelichting is op deze punten aangepast.
5. a. De toelichting is op dit punt aangepast;  
b. Van deze opmerking is kennis genomen;  
c. De toelichting is op dit punt aangepast;  
d. Het verzoek is in de toelichting geschrapt;
6. In de toelichting zijn de streef- en bouwpeilen opgenomen.
7. De toelichting is op dit punt aangepast.

### **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**

Brief van 31 mei 2006

### Reactie

Er zijn geen opmerkingen.

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

Geen reactie ontvangen.



## 9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 7 februari tot en met 20 maart 2007 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kern 's-Heer Abtskerke 2007" voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. Op 10 april 2007 is een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven. De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het plan.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 7 juni 2007 zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- De agrarische bestemming van de gronden Polderweg 3 worden gewijzigd in een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik.

*Aanpassingen plankkaart:*

- o Ter plaatse van de gronden Polderweg 3 is de bestemming "Agrarische doeleinden, zonder gebouwen" gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden, zonder gebouwen" en is de bestemming van het bebouwingsvlak gewijzigd van "Agrarische doeleinden" in "Schuur", met dien verstande dat ter plaatse van de nadere aanduiding : "dienst-/bedrijfswoning toegestaan" de bestemming wordt gewijzigd van "Agrarische doeleinden" in "Woondoeleinden, subbestemming vrijstaand".

*Aanpassingen toelichting:*

- o In paragraaf 3.2 ("Functionele opbouw van het gebied") is de zin: "Aan de randen van de kern vindt nog enige agrarische bedrijvigheid plaats." veranderd in: "Aan de rand van de kern vindt nog enige agrarische bedrijvigheid plaats.". Tevens is in "Figuur 5" ten aanzien van Polderweg 3 de aanduiding "Agrarische bedrijven" verwijderd.
- o In paragraaf 4.2.2. ("Streefbeeld historische linten") is de tekst: "Indien het agrarisch bedrijf aan de Polderweg buiten gebruik zou raken, is behoud ... is daarbij wel een randvoorwaarde." gewijzigd in: "Het agrarische bedrijf aan de Polderweg is buiten gebruik geraakt en heeft derhalve ook haar agrarische functie verloren. De gronden en de opstallen zijn overeenkomstig het huidige gebruik bestemd, waarbij de voormalige dienstwoning een vrijstaande woning is geworden. De overige opstallen worden momenteel als schuur benut voor o.a. stalling van enkele caravans. Het is wenselijk om voor de toekomst de boerderij in haar verschijningsvorm te behouden. De boerderij is een bepalend gebouw in de kern, dat bijdraagt aan het landelijke karakter van 's-Heer Abtskerke. De vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf ligt niet voor de hand. De vestiging van enkele woningen in de schuur van de boerderij wordt een passende invulling geacht. Behoud van de karakteristieke boerderij met rondom vrije open ruimte is daarbij wel een randvoorwaarde."
- o In paragraaf 5.2 is in het schematische overzicht van milieuhinderlijke bedrijven "Polderweg 3" geschrapt.
- o In paragraaf 6.2 ("Toelichting op de bestemmingen") is in subparagraaf II ("Bestemmingsbepalingen") onder het kopje "Agrarische doeleinden (artikel 14)" de eerste zin "Binnen het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven

gesitueerd" gewijzigd in: "Binnen het plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd" en is de tekst: "Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ..., waaronder onderzoeksplichten, wordt voldaan." verwijderd. Daarnaast is in subparagraaf III ("Overige bepalingen") onder het kopje "Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders (artikel 23)" de tekst: "Verder is één specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen ..., waaronder onderzoeksplichten, wordt voldaan." gewijzigd in: "Verder zijn er twee specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen teneinde de bestemmingen van de op de voorschriftenkaarten aangegeven gebieden te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Aan de wijzigingsbevoegdheden kan slechts toepassing worden gegeven indien aan bepaalde toetsingscriteria, waaronder onderzoeksplichten, wordt voldaan"

*Aanpassingen voorschriften:*

- In paragraaf II ("Bestemmingsbepalingen") is in artikel 14 ("Agrarische doeleinden") lid 5 ("Wijzigingsbevoegdheid") verwijderd en als gevolg hiervan is de subnummering in dit artikel aangepast. Verder is aan het 2e lid van artikel 23 ("Wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders") een tweede specifieke wijzigingsbevoegdheid toegevoegd (artikel 23 lid 2.2) inhoudende: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op voorschriftenkaart 4 (Polderweg 3) de bestemming "Woondoeleinden, subbestemming vrijstaand" en de bestemming "Schoor" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
  - het op voorschriftenkaart 4 aangegeven gedeelte van de bestaande bebouwing dient in stand gehouden te worden;
  - in het gebied zijn uitsluitend aaneengesloten of gestapelde woningen toegestaan in de te behouden bebouwing;
  - uitsluitend in de boerderij maximaal 4 woningen mogen worden gevestigd;
  - het open karakter op het erf van de boerderij behouden blijft;
  - de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden" van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
  - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatieaanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
  - uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
  - voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder."
- Op Voorschriftenkaart 4 ("Bijlagen") zijn de aangeduide bestemmingen in overeenstemming gebracht met de gewijzigde plankaart. Daarnaast is de tekst "Gebied waar de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 14 lid 5 van toepassing is" gewijzigd in: "Gebied waar de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 23 lid 2.2 van toepassing is". Daarnaast is op Voorschriftenkaart 5 de tekst "Ge-



bied waar de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 23 lid 2 van toepassing is" gewijzigd in: "Gebied waar de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 23 lid 2.1 van toepassing is".





**BIJLAGEN**





## **BIJLAGE 1**

Visualisatie begrip-  
pen/bepalingen voorschriften





## **BIJLAGE 2**

Inspraakrapport







## **BIJLAGE 3**

Vooroverlegreacties

