

's Gravenstraat 25 B, 4431AA 'S- GRAVENPOLDER (44434)



Appartement
de woning op de eerste verdieping en de tweede verdieping (met toegang en berging op de begane grond)



Beschrijving

de woning op de eerste verdieping en de tweede verdieping (met toegang en berging op de begane grond), plaatselijk bekend 's-Gravenstraat 25 B, 4431 AA 's- Gravenpolder

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

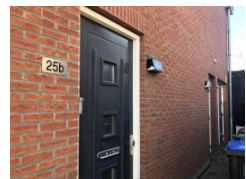
1000000

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid-West maandag 9 december 2019
Inzet	maandag 9 december 2019 vanaf 13:30
Afslag	maandag 9 december 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	De Raayberg, zalencentrum Antwerpsestraatweg 267 4624 JH Bergen op Zoom
Kantoor	Beurs Notaris Beursplein 37 3011 AA Rotterdam T: 010 313 69 77 E: info@beursnotaris.nl
Behandelaar	A. Romijn

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	2009
Woonoppervlakte	83 m ²
Woninginhoud	288 m ³
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond



Kadastrale omschrijving

kadastraal bekend gemeente Borsele sectie AG, complexaanduiding 3834 A, appartementsindex 2, uitmakende het één/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een pand, plaatselijk bekend 's-Gravenstraat 25 te 's-Gravenpolder met ondergrond en toebehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Borsele sectie AG nummer 1309, groot een are tweeëndertig centiaren



Financieel

Lasten

onroerende zaak belasting, € 173,58 jaarlijks
waterschapslasten, € 79,81 jaarlijks
rioolheffing, € 51,19 jaarlijks

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

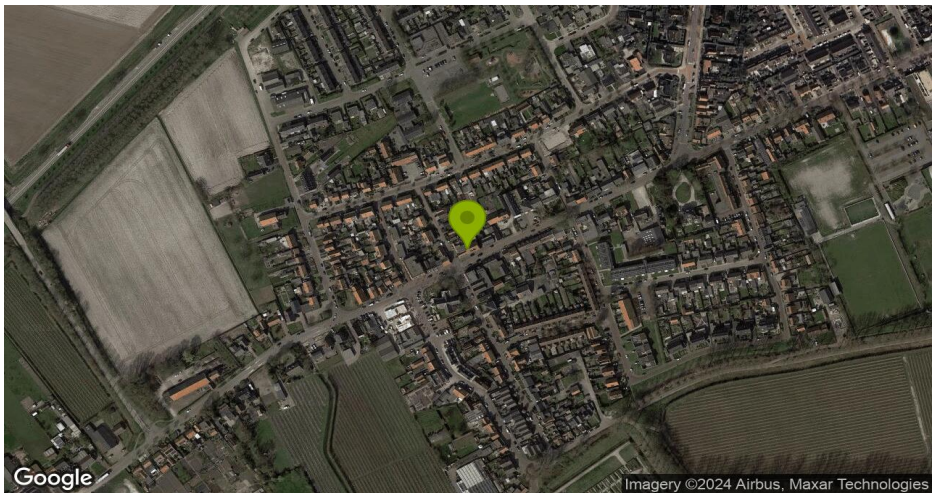
Inzetpremie

1% voor rekening van verkoper

Indicatie kosten veiling

€ 3.912,00 (per 25-10-2019 om 09:13 uur)





Kadastrale kaart

44434-kadastralekaart4431'sGravenstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2019001729/PVK



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	Sectie
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel
	Voorlopige kadastrale grens	Borsele
	Administratieve kadastrale grens	AG
	Bebouwing	1309
	Overige topografie	
Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2019		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

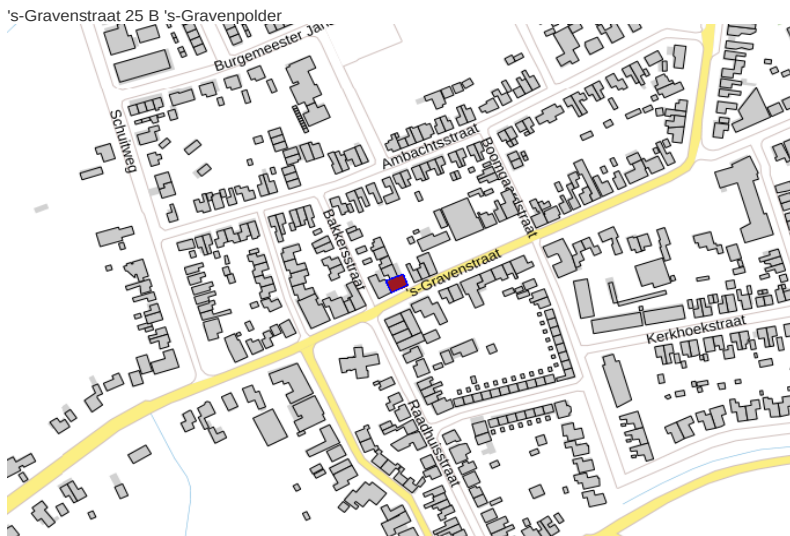
2019001729/PVK

Bijlage

44434_BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)



Pand	
ID	0654100000008686
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2009
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	18-11-2008
Documentdatum	18-11-2008
Documentnummer	2008.0280
Mutatiedatum	04-10-2010
Verblijfsobject	
ID	0654010000042900
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	76 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	18-11-2008

Documentdatum 18-11-2008
Documentnummer 2008.0280
Mutatiedatum 04-10-2010
Gerelateerd hoofdadres 0654200000024851
Gerelateerd pand 0654100000008686
Locatie x:051595.457, y:386513.389

Nummeraanduiding

ID 0654200000024851
Postcode 4431AA
Huisnummer 25
Huisletter B
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 01-12-2009
Documentdatum 01-12-2009
Documentnummer 09.3646
Mutatiedatum 04-10-2010
Gerelateerde openbareruimte 0654300000000176

Openbare Ruimte

ID 0654300000000176
Naam 's-Gravenstraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 13-07-2010
Documentdatum 13-07-2010
Documentnummer 10.12241
Mutatiedatum 04-10-2010
Gerelateerde woonplaats 1263

Woonplaats

ID 1263
Naam 's-Gravenpolder
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 27-03-2015
Documentdatum 27-03-2015
Documentnummer 15.006180
Mutatiedatum 27-03-2015

Bronhouder

ID 0654
Naam Borsele

Bijlage

44434_bestemmingsplan Kern s Gravenpolder 2013.pdf



GEMEENTE BORSELE

Besluit van de raad van de gemeente Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013".

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Middels het aangehechte voorstel d.d. 29 januari 2013 hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Borsele.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 7 februari tot en met 20 maart 2013 digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.borsele.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De tervisielegging is vooraf bekendgemaakt in de Staatscourant en in de Bevelandse Bode van 6 februari 2013 en langs elektronische weg.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen.

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Twee zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen derhalve voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking. De derde zienswijze, namens gedeputeerde staten van de Provincie Zeeland, is niet tijdig ingediend en is derhalve buiten beschouwing gelaten.

Met overneming van de motivatie door het college van burgemeester en wethouders, zoals verwoord in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel ten aanzien van de ontvankelijke zienswijzen, worden redenen aanwezig geacht het bestemmingsplan deels aan te passen.

Het college van burgemeester en wethouders stellen daarnaast in het raadsvoorstel van 6 juni 2013 voor om een enkele ambtshalve aanpassing door te voeren. De hieraan ten grondslag liggende motivering van het college, neergelegd in het hierboven aangehaalde voorstel, maakt de gemeenteraad tot de zijne.

BESLUIT:

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt:

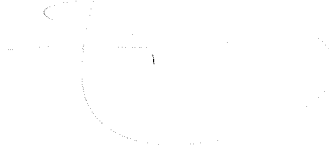
- A. op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, deels tegemoet te komen aan de ontvankelijke zienswijzen;
- B. de zienswijze namens gedeputeerde staten van de Provincie Zeeland (d.d. 22 maart 2013) niet-ontvankelijk verklaard, aangezien deze niet tijdig is ingebracht;
- C. in de bijlagen bij de toelichting het correcte vooroverlegrapport toe te voegen;

- D. op de plankaart (ambtshalve) de volgende wijzigingen toegepast/aangebracht:
- Aan een deel van het perceel Kadam 21 wordt in plaats van de bestemming Wonen de bestemming Tuin en de dubbelbestemmingen Waarde – Waardevolle dijk en Waarde – Waterkering toegekend;
 - Het bestaande bijgebouw aan de Kadam 6 wordt binnen het bouwvlak opgenomen;
- E. In de regels de volgende (ambtshalve) wijzigingen toegepast:
- Het woord "onevenredig" in lid 19.3.1 wordt verwijderd;
 - Aan de opsomming in lid 19.4.1 worden toegevoegd:
 - a. Het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen
 - b. Het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
 - Lid 19.4.3 sub b wordt als volgt aangevuld: hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen onevenredige schade wordt toegebracht. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- F. met in achtneming van de hiervoor vermelde aanpassingen, het ter visie gelegde bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" (IMRO-nummer NL.IMRO.0654.BPGP2013-0004) gewijzigd vast te stellen;
- G. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- H. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro aangezien dit in casu niet vereist is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juni 2013,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsvergadering 6 juni 2013

Voorstel B 5

Heinkenszand, 21 mei 2013

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013"
(portefeuille wethouder Schenk)

Gemeenteraad	datum 6/6/13
overeenk. voorstel B en W	besloten
voor kennis aangenomen	paraaf

Geachte raad,

Voorstel

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" heeft van 7 februari tot en met 20 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelgging zijn twee zienswijzen ontvangen. De samenvatting en de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage met annex opgenomen. Deze bijlage met annex maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Op 25 maart 2013 hebben wij een zienswijze ontvangen van gedeputeerde staten van de Provincie Zeeland (brief gedateerd 22 maart 2013). Deze zienswijze is buiten de terinzagetermijn ingediend en komt daarmee voor inhoudelijke behandeling niet in aanmerking. Wij stellen voor deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

Voorgeschiedenis

Op 29 januari 2013 hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" en het opstarten van de vaststellingsprocedure. Inmiddels is de procedure zo ver gevorderd dat het bestemmingsplan ter vaststelling kan worden aangeboden aan uw gemeenteraad.

Argumenten

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 6 tot en met 19 december 2012 voor inspraak ter visie gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Gelijktijdig met de inspraak is overleg met diverse overheidsinstanties opgestart. Dit vooroverleg heeft overwegend instemmende reacties opgeleverd. De vooroverlegreacties zijn in een 'vooroverlegrapport' samengevat en beantwoord. De uitkomsten van dit artikel 3.1.1 Bro-overleg zijn meegenomen bij de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.12 Wro moet uw raad een besluit nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan over het verhaal van kosten voor de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden. Het bestemmingplan omvat geen situaties die het sluiten van een overeenkomst nodig maken. Het opstellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro is derhalve niet vereist.

(Juridische) consequenties

Het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede"
- Bestemmingsplan "s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B"
- Bestemmingsplan "s-Gravenpolder, gedeelte Weltevrede deel A en B, 1^e herziening, 2010"
- Bestemmingsplan 's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede deel C1"
- Bestemmingsplan 's-Gravenpolder, gedeelte "Provinciale weg"
- 1^e en 2^e herziening bestemmingsplan 's-Gravenpolder, gedeelte "Provinciale weg"
- Bestemmingsplan 's-Gravenpolder, gedeelte "Buitenleven"

- Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2002"
- Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelte omgeving De Zwake"
- Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelte Zaaidijk"
- Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder, gedeelte An den Diek"

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" komen bovenstaande bestemmingsplannen te vervallen.

Financiën

De vaststelling van dit bestemmingsplan wordt gefinancierd uit het reguliere budget van de post Actualisering bestemmingsplannen.

Uitvoering/planning

N.v.t.

Communicatie

De publicatie van de vaststelling zal plaatsvinden in de Staatscourant en de Bevelandse Bode. Het besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt zes weken na de vaststelling bekend gemaakt.

(Ambtelijke) wijzigingen bestemmingsplan:

Voorgesteld wordt om met de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal (ambtelijke) wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- Het meest recente vooroverlegrapport opnemen;
- de bouwaanduiding voor de woningen Langeweg 32 en 34 aanpassen;
- het alsnog binnen het bouwvlak opnemen van het bestaande bijgebouw aan de Kadam 6;
- Aanpassen van de bestemming op een klein gedeelte van de Kadam 21;
- Artikel 19 Leiding – GAS deels aanpassen op verzoek van de Gasunie;

Besluit

Besloten wordt:

- De gemeenteraad voorstellen op basis van de weerlegging/overwegingen in de bijlage behorend bij het raadsvoorstel, deels tegemoet te komen aan de ontvankelijke zienswijzen;
- De gemeenteraad voorstellen de zienswijze namens gedeputeerde staten van de Provincie Zeeland (d.d. 22 maart 2013) niet-ontvankelijk te verklaren, aangezien deze niet tijdig is ingebracht;
- De gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is;
- de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van dit besluit geldt.

Ter inzage liggende stukken

- Het ontwerp besluit en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage (op de website)

Bijlage(n)

- toelichting, regels en plankaart bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013"

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,
E.J.Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.

**Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan
"Kern 's-Gravenpolder 2013"**

Het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" heeft van 7 februari tot en met 20 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 2 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. In een vertrouwelijke annex zijn de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen opgenomen.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven voor de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen". Zij hebben hiervan geen gebruik gemaakt.

Hierna volgt per zienswijze een samenvatting, gevolgd door overwegingen/reacties.

Indiener 1

Zienswijze

1. Indiener verzoekt in lid 19.3.1 het woord "onevenredig" te verwijderen, vanwege strijdigheid met artikel 14 lid 3 Bevb.
2. Daarnaast verzoekt indiener lid 19.4.1 uit te breiden met een drietal werkzaamheden, te weten:
 - a. Permanent opslaan van goederen
 - b. Het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen
 - c. Het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
3. Tenslotte verzoekt indiener om lid 19.4.3 aan te vullen met het inwinnen van schriftelijk advies bij de leidingbeheerder.

Overwegingen/reacties

Ad 1. Er zal worden tegemoet gekomen aan het verzoek.

Ad 2. Punt b en c zullen worden toegevoegd aan lid 19.4.1. Er is geen reden om punt a toe te voegen. Naast de bestemming Leiding – GAS ligt op de betreffende percelen de bestemming Groen resp. Verkeer. In deze bestemming is het permanent opslaan van goederen ten dienste van Groen en Verkeer al niet toegestaan. Het heeft derhalve geen toegevoegde waarde deze activiteit onder lid 19.4.1 op te nemen.

Ad 3. Er zal worden tegemoet gekomen aan het verzoek.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende wijzingen van het plan:

- Het woord "onevenredig" in lid 19.3.1 wordt verwijderd;
- Aan de opsomming in lid 19.4.1 worden toegevoegd:
 - o Het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen
 - o Het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- Lid 19.4.3 sub b wordt als volgt aangevuld: hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen onevenredige schade wordt toegebracht. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Indiener 2

Zienswijze

Indiener verzoekt om alsnog de beschermingszone A van de regionale waterkering conform de provinciale verordening Ruimte te voorzien van een passende bestemming.

Overwegingen/reacties

De gemeente blijft, conform zij reeds in de beantwoording van de inspraakreactie heeft verwoord, bij haar standpunt dat het niet noodzakelijk is om in het bestemmingsplan extra regels en/of zoneringen op te nemen die reeds in de "Keur waterschap Scheldestromen" zijn vastgelegd. Het is ook niet gebruikelijk. Zo worden bijvoorbeeld de regels uit de wegenverordening van de provincie ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Waar het om gaat is dat belangen in *een* regeling worden veilig gesteld. Het belang van het waterschap is in de Keur reeds geborgd. In het kader van deregulering is het niet gewenst zaken op tweeërlei plaatsen te regelen. Dit zou een tegendraadse richting in deregulering zijn.

Indiener verwijst ter motivering van zijn verzoek naar de Verordening ruimte provincie Zeeland. In artikel 2.11 lid 3 van deze verordening staat het volgende: "In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een beschermingszone wordt een gebiedsaanduiding vrijwaringszone opgenomen". Ons inziens is hiermee geen verplichting tot het opnemen van een dergelijke gebiedsaanduiding gegeven. Het voorschrift geeft alleen aan dat als in een bestemmingsplan een dergelijke bestemming wordt aangewezen of regels worden opgenomen, de gebiedsaanduiding vrijwaringszone moet worden opgenomen. Wij hebben een dergelijke bestemming niet aangewezen noch regels terzake opgenomen. Daarmee ontstaat ook niet de veronderstelde verplichting.

In de Ontwerp Verordening ruimte provincie Zeeland was een (vermeende) verplichting tot het opnemen van de bestreden gebiedsaanduiding niet opgenomen. Op verzoek van het waterschap is de regeling alsnog in de vastgestelde verordening opgenomen. Tegen de vaststelling van deze verordening kon op geen enkele wijze bezwaar of beroep worden aangetekend. Daarmee hebben wij geen gelegenheid gehad om ons standpunt terzake, eerder dan in de onderhavige procedure, kenbaar te maken.

Het opnemen van de verzochte bestemming zou een schijnzekerheid bieden. Een bestemmingsplan wordt in principe voor 10 jaar vastgesteld. Gedurende deze periode kunnen afstanden in de "Keur waterschap Scheldestromen" door het waterschap worden aangepast of veranderd. Gelet op het feit dat er geen koppeling bestaat tussen beide het bestemmingsplan en de Keur, kan daarmee een discrepantie in regelgeving ontstaan. Niet duidelijk is of en zo ja welke van de regelingen in een dergelijk geval voorrang heeft. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede.

Tenslotte merken wij op dat de Keur (ook) buiten de nieuwe Omgevingswet wordt gehouden en daarmee een apart instrument blijft. Hiermee worden de belangen van indiener ons inziens voldoende gezekerd.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Bijlage

44434_Toelichting bestemmingsplan Kerk s Gravenpolder 2013.pdf

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" in de gemeente Borsele

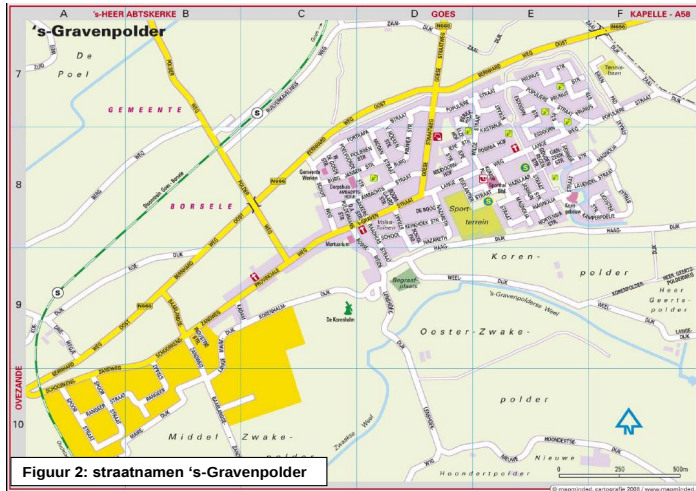
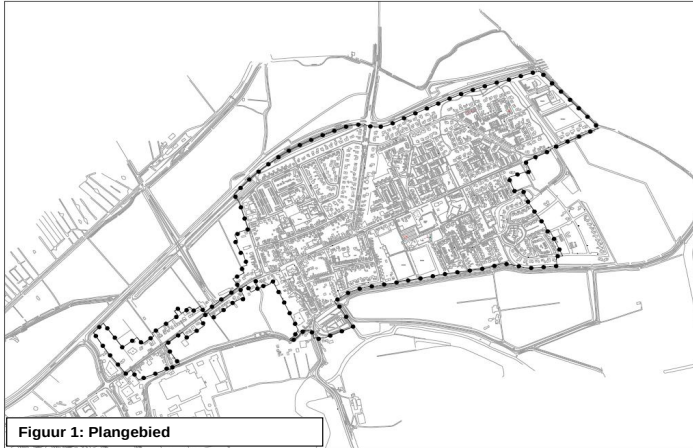
Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.3	Opzet	5
2.	TOETSING BELEIDSKADER	6
2.1	Rijksbeleid.....	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	(Boven) gemeentelijk beleid	8
2.4	Toetsing beleidskaders	17
2.5	Conclusies	18
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	19
3.1	Cultuurhistorie.....	19
3.2	Functionele opbouw van het gebied	20
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	21
3.4	Verkeerstructuur.....	23
3.5	Groenstructuur	24
3.6	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.....	24
4.	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	26
4.1	Deelgebieden	26
4.2	Streefbeelden.....	26
4.3	Beeldkwaliteit	27
5.	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	28
5.1	Bodem.....	28
5.2	Archeologie	28
5.3	Water	31
5.4	Flora en fauna.....	35
5.5	Milieuhinder.....	36
5.6	Geluidhinder.....	37
5.7	Luchtkwaliteit.....	37
5.8	Externe veiligheid	38
5.9	Overige belemmeringen	40
5.9.1	Kabels en leidingen	40
5.9.2	Bufferzone.....	40

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

6.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
6.1	Planvorm	42
6.2	Toelichting op de bestemmingen	42
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	48
8.1	Maatschappelijke toetsing	48
8.2	Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	48

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013



Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Borsele heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Bestemmingsplannen moeten eens in de 10 jaar worden herzien voor het gehele grondgebied van de gemeente om op deze manier over geactualiseerde bestemmingsplannen te kunnen beschikken.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kern 's-Gravenpolder. In figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend een beheersplan. Dit is een bestemmingsplan voor een plangebied, waar in de toekomst niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Uiteraard worden naar aanleiding van voortschrijdend inzicht in de jurisprudentie of gewijzigd ruimtelijk relevant beleid, wijzigingen in de planologisch-juridische regeling opgenomen. De bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van de thans vigerende bestemmingsplannen in de loop der jaren vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, worden geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd. Verder wordt een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien. Het voorliggende plan "Kern 's-Gravenpolder 2013" biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van 's-Gravenpolder te behouden.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. De volgende bestemmingsplannen worden met het van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk herzien:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	onherroepelijk
's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede"	6 november 1979	27 januari 1981	
's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede deel A en B	22 december 1994	14 februari 1995	-
's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede deel A en B, 1 ^e herziening 2010"	22 juli 2010	-	22 oktober 2010
's-Gravenpolder, gedeelte "Weltevrede deel C1"	6 april 1993	15 juni 1993	-
's-Gravenpolder, gedeelte "Provincialeweg 1" herziening 's-Gravenpolder, gedeelte "Provincialeweg"	5 augustus 1980 5 februari 1985	19 mei 1981	-
2 ^e herziening 's-Gravenpolder, gedeelte "Provincialeweg"	5 februari 1985	18 juni 1985	-
's-Gravenpolder, gedeelte "Buitenleven"	4 augustus 1987	24 november 1987	-
Kern 's-Gravenpolder 2002	6 februari 2003	15 april 2003	11 juni 2003
Kern 's-Gravenpolder, gedeelte omgeving De Zwake	12 mei 2005	16 augustus 2005	
Kern 's-Gravenpolder, gedeelte Zaaidijk	7 juli 2005	11 oktober 2005	7 december 2005
Kern 's-Gravenpolder, gedeelte An den Diek	7 juli 2005	11 oktober 2005	7 december 2005
Kern 's-Gravenpolder, gedeelte Korenhaldijk-Lange Mairdijk	4 oktober 1988	21 februari 1989	

1.3 Opzet

Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opzet. In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk relevante beleidskader, de voor het bestemmingsplan geldende Rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsuitgangspunten, aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de visie op het bestemmingsplangebied beschreven. 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.



Figuur 3: luchtfoto 's-Gravenpolder

2. TOETSING BELEIDSKADER

Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor 's-Gravenpolder wordt opgesteld, en in het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient aan te sluiten op het bestaande beeld. In het hierna volgende wordt kort ingegaan op de voor het onderhavige plangebied relevante beleidskader.

2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Borsele ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant;
- Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III en het bijbehorende netwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke

besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

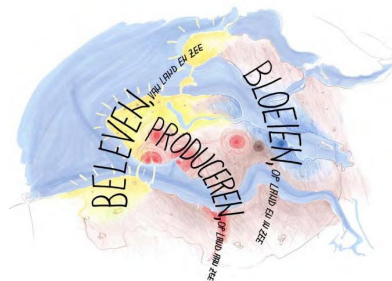
Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de kleine schaal van voorliggend bestemmingsplan is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Provinciale Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie heeft voor Zeeland een integrale visie opgesteld waarin zij de kernkwaliteiten verder wil benutten, (h)erkenken en versterken: "Land in Zee". Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving.



Figuur 4: visie 'Land in Zee'

Dit geeft een logische indeling op de kaart van Zeeland. Zeeland kan daarmee in drie deelgebieden worden gezien:

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

- Producteren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.

'Bloeien op Land en in Zee' met kenmerkende landschappen, landbouw, aquacultuur, visserij en diverse kleine woonkernen is veelal beeldbepalend voor Zeeland. Op het eerste oog een gebied met een landelijk karakter en vooral rust en ruimte, maar een tweede blik laat de bedrijvigheid en het ondernemerschap zien.

De zeehavens en industriegebieden uit het deelgebied 'Producteren op Land aan Zee' hebben een rol in verwerking en doorvoer van producten uit dit deelgebied. Rust, ruimte, landschap, streekproducten en cultuurhistorie zijn belangrijke aanvulling op het toeristisch/recreatief product van 'Beleven van Land en Zee'. Het gebied omvat voor een groot deel de grensgebieden van Zeeland. Gebieden die niet alleen profiteren van wat er in Zeeland gebeurt, maar ook de ontwikkelingen over de grens benutten. Vooral op het gebied van economie, wonen en voorzieningen is de band sterk.

Belangrijk voor dit hele gebied is het perspectief als woongebied. Het is doorsneden door kleinere steden (zoals Zierikzee en Hulst), dorpen en kleinere woonkernen, waar inwoners voor het specifieke karakter van hun woonkern en omgeving hebben gekozen. Kleinschaligheid en gezamenheidszin zijn hier belangrijk. Het leefbaar houden van dit gebied in tijden van demografische veranderingen vergt specifieke aandacht. De kwaliteit van de woonomgeving, de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale samenhang binnen dorpen en wijken is daarvoor van groot belang.

De Provincie Zeeland wil als een stuwende kracht de ontwikkelingen die de kwaliteiten benutten versterken en ruimte bieden voor die ontwikkelingen. Zeker in de randvoorwaarden wil de provincie een belangrijke rol vervullen.

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

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.

De kern 's-Gravenpolder maakt onderdeel uit van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In de stedelijke ontwikkelingszone Goes ligt het accent op uitbouw van de sectoren handel en industrie, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. De centrale ligging van Goes biedt verder een uitstekende uitgangspositie voor een spectrum van bedrijven en instellingen met geheel Zeeland als werkgebied. Een belangrijke sector met groeiperspectief vormt de zorgsector. De verwachte groei in deze sector zal sterker kunnen worden naarmate de functie van de regio voor vestiging van senioren van elders toeneemt. Tevens kan in de stedelijke ontwikkelingszone Goes een relatief groot aantal bijzondere woonmilieus worden ontwikkeld.

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wro en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als 'werkdokument' bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaalmaatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaalmaatschappelijk als fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied et cetera. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Voor het onderhavige bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" is vooral de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Deze is vertaald in een aantal beleidspunten:

- Het fysiek-ruimtelijke dorpshart rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijke dorpshart in de omgeving van het Klimopplein en de kerk aan de Langeweg worden versterkt;

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

- De bedrijvigheid die in de kern aanwezig is, wordt vastgehouden en, indien noodzakelijk, versterkt;
- De uitbreidingsrichtingen voor de kern liggen aan de oost- en westzijde van de kern. Eventueel kan een deel van de bestaande bedrijventerreinen omgevormd worden, indien grootschalige bedrijvigheid wordt verplaatst;
- Binnen de kern zijn kleinere herstructureringslocaties aanwezig. Zo kan vrijkomende bedrijfsbebouwing worden omgevormd naar woningbouw. Indien deze bebouwing grenst aan een aanloopstraat wordt gedacht aan een combinatie van woningbouw en voorzieningen;

Verkeersveiligheid in Borsele

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.

Als uitvloeisel van de bovenstaande notitie is de gehele bebouwde kom van 's-Gravenpolder aangewezen als 30 km/uur gebied, met uitzondering van de Populierestraat. Tevens worden kruispuntvormen aangepast en snelheidsremmende voorzieningen aangebracht.

Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (1997) is de groenstructuur van 's-Gravenpolder beschreven. Hoofddoelstelling van dit groenstructuurplan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een verbetering van het openbaar groen.

De ruimtelijke opbouw van het dorp is in grote lijnen gebaseerd op het historische wegenpatroon uit de ontginnings tijd van de polder. Net als in het stedenbouwkundig concept is ook aan de beplantingsstructuur een typerend tijdsbeeld te koppelen. Geconcludeerd wordt dat zowel ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur als de groenstructuur sprake is van een onevenwichtige situatie.

Het groenstructuurplan maakt onderscheid tussen hoofdelementen en verfijningen. De hoofdgroenstructuur levert een belangrijke bijdrage aan de totale verschijningsvorm van het dorp. In de hoofdgroenstructuur komt het verband tussen openbaar groen en de stedenbouwkundige opbouw tot uiting. De verfijningen zorgen voor een detaillering die minder invloed heeft op de uitstraling van het dorp.

De hoofdgroenstructuur van de woonkern 's-Gravenpolder bestaat uit basislijnen. Gestreefd wordt naar een doorgaande monumentale beplanting langs de hoofdwegen in de kern. De verschillende wegen moeten daarbij worden beschouwd als één ruimtelijke eenheid. De beplanting moet consequent doorgezet worden volgens hetzelfde profiel. De basislijnen verbinden het dorp ook met het omringende landschap. Bij de Langeweg en Schoorkenszandweg zullen de monumentale beplantingen ook buiten de bebouwde kom moeten worden doorgezet.

Groeien in Kwaliteit: Woonvisie 2010-2015

De Woonvisie Borsele 2010 - 2015 schetst een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Borsele tot 2015. Enerzijds is er aandacht voor de woningbehoefte. Anderzijds voor de wenselijkheid van behoud en concentratie van voorzieningen. Dit om de leefbaarheid in de verschillende kernen van de gemeente Borsele te behouden. Om de ambities van Borsele waar te maken, wordt de koers van de afgelopen vijf jaar vastgehouden, maar worden daarbij andere accenten gelegd. De peilers in de Woonvisie zijn:

1. Verbreden woonbeleid: van wonen naar een duurzaam woonmilieu.
2. Bestaande dorpen: kwaliteit verhogen en potentie optimaal benutten.
3. Bouwbeleid: een flexibel en gedifferentieerd programma wat aansluit op de ontwikkelingen van de bevolking en de woningmarkt.
4. Bijzondere doelgroepen: zorg voor voldoende aanbod van goede kwaliteit.
5. Samenwerking: voortzetten regionale samenwerking, uitvoeren van prestatieafspraken met de woningcorporatie, voortzetten samenwerking met woningcorporatie, welzijns- en zorgaanbieders.

De gemeente Borsele wil aantrekkelijke woningen en een woonomgeving met goede voorzieningen voor jongeren en gezinnen. Daarnaast wil de gemeente aangepaste woningen en een goed ingerichte woonomgeving waar ouderen lang thuis kunnen wonen, met zorg die daarbij past. Dit betekent dat de opgave fors is: transformatie in bestaande woningen, voldoende nieuwbouw, huisvesting voor starters en ouderen en het realiseren van de afstemming tussen wonen, zorg en welzijn. De gemeente wil woningbouw vooral inzetten om de bestaande bebouwde gebieden te versterken, rekeninghoudend met de bevolkingsontwikkeling. Het woningbouwprogramma is onder andere gebaseerd op de dorpsprofielen uit de Structuurvisie Borsele. In onderstaande tekst wordt ingegaan op de visie op 's-Gravenpolder.

Woningbouw 's-Gravenpolder

Het fysiek-ruimtelijke dorpshart rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijk dorps hart in de omgeving van het Klimopplein en de kerk aan de Langeweg worden versterkt. De uitbreidingsrichtingen voor de kern liggen aan de oost- en westzijde. Eventueel kan een deel van de bestaande bedrijventerreinen worden omgevormd, als de grootschalige bedrijvigheid wordt verplaatst. Binnen de kern zijn kleinere herstructureringslocaties aanwezig. Zo kan vrijkomende bedrijfsbebouwing worden omgevormd naar woningbouw. Als deze bebouwing grenst aan een aanloopstraat wordt gedacht aan een combinatie van woningbouw en voorzieningen.

In het woningbouwprogramma 2010 - 2020 zijn in plan Oostgaarde 105 woningen opgenomen voor uitbreiding. In de eerste vijf jaar worden hiervan 40 levensloopwoningen/appartementen gebouwd. De overige 65 woningen zijn voorzien na deze planperiode. Oostgaarde is niet in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen. Daarnaast staan voor inbreidingsplan Schuitweg 10 woningen gepland.

Naast het programma voor de koopsector is in de visie ook aandacht voor de huursector. Omdat 's-Gravenpolder is aangewezen als centrumkern wenst R&B Wonen alle doelgroepen te huisvesten. De afnemende behoefte aan eengezinshuurwoningen van R&B Wonen loopt enigszins gelijk met de toenemende behoefte aan seniorenwoningen. Het ligt dus voor de hand om eengezinswoningen te transformeren naar levensloopbestendige woningen. Vanaf circa 2020 zal er behoefte ontstaan aan toevoeging van enkele seniorenwoningen. Voor jongeren voorziet deze kern in voldoende huurwoningen.

Actieplan Wonen Zorg en Welzijn 2012 - 2015

Het uitgangspunt van het Actieplan Wonen Zorg en Welzijn is de participatie van de ouderen en de zorgbehoevende inwoners in de gemeente Borsele. Hierbij speelt het zo lang mogelijk zelfstandig wonen een belangrijke rol. Daarnaast is het van belang dat de Borselse samenleving een grotere onderlinge zorgzaamheid ontwikkelt. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de woningcorporatie, verschillende zorginstellingen en anderen.

Beeldkwaliteitsnota Borsele

Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is sinds januari 2013 verwoord in de in de 'Beeldkwaliteitsnota Borsele'. De beeldkwaliteitsnota Borsele, die het gemeentelijke beeldkwaliteitsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke (gebouwde) omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen, tezamen met de inrichting van de tuinen, erven en de (semi-)openbare ruimte, de dagelijkse leefomgeving van iedereen die in Borsele woont en/of werkt.

De beeldkwaliteitsnota beoogt primair iedereen, die in de gemeente Borsele een bouwplan heeft, vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de dorpsbouwmeester/monumentencommissie over zijn/haar plan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden in deze nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het bevoegd gezag, zijnde het college van burgemeester en wethouders te verstrekken omgevingsvergunning, wordt daardoor beter voorspelbaar. Een bijkomend doel van de beeldkwaliteitsnota is, zonder daarbij de illusie te hebben alle weerstand tegen overheidsinterventie bij bouwinitiatieven weg te nemen, te enthousiasmeren en daarmee draagvlak te creëren voor de beeldkwaliteitszorg. Het functioneren van het beeldkwaliteitsbeleid zal iedere vier jaar door de gemeenteraad worden geëvalueerd en waar nodig worden aangevuld en bijgesteld.

Het belangrijkste doel van het beeldkwaliteitsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor beeldkwaliteit, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten:

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

De algemene beeldkwaliteitscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan iedere planbeoordeling. Zij bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek hieraan) kan worden omschreven.

Bij de beeldkwaliteitsbeoordeling wordt de bestaande context als uitgangspunt genomen. Om daar zo goed mogelijk op in te kunnen spelen, zijn gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Op basis van een historische, landschaps-, ruimtelijk-functionele en architectonische analyse is het Borselse grondgebied ingedeeld in een aantal gebiedstypen (deelgebieden). Voor ieder deelgebied is aangegeven welk beeldkwaliteitsniveau voor het betreffende gebied van toepassing is. Het beeldkwaliteitsniveau heeft betrekking op de gedetailleerdheid van beeldkwaliteittoetsing. Hoe waardevoller het bebouwingsbeeld in een gebied is, hoe gedetailleerder de beeldkwaliteitscriteria zijn om de beeldkwaliteit te behouden. De gebiedgerichte criteria zijn voor de bebouwing in het gehele deelgebied van toepassing. Er zijn echter gebouwen/bouwwerken, die qua verschijningsvorm

afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld van het deelgebied en/of een monumentale waarde hebben, waardoor de gebiedgerichte criteria niet passend of niet afdoende zijn. Voor onder meer deze gebouwen/bouwwerken zijn themagerichte criteria opgesteld.

Ten behoeve van de toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken, zijn zogenaamde sneltoetscriteria opgesteld. Het gaat daarbij om de volgende bouwwerken: dakkapellen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken.

De historische kern van 's-Gravenpolder wordt gerekend tot beoordeeld beeldkwaliteitsgebied. Deze gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten. De beeldkwaliteitsbeoordeling is gericht op het handhaven, herstellen of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse. Voor de historische dorpskernen, waaronder de beschermde dorpsgezichten, de historische dorpslinten en bij uitzondering de nieuwe linten is dit hoogste beeldkwaliteitsregime van toepassing. Alle bouwplannen die in bijzondere beeldkwaliteitsgebieden worden voorgestaan, dienen een hoog kwaliteitsniveau te kennen.

De Provinciale weg, de Kadam, de Schuitweg, een gedeelte van de Korenhalmwijk, Lenshoekdijk en Haagdijk, de Goesestraatweg en een gedeelte van de Langeweg zijn onder de historische dorpslinten geschaard. Deze dorpslinten vallen ook in het bijzonder beeldkwaliteitsgebied.

De nieuwe dorpslinten (de Ambachtsstraat, de Bakkersstraat, de Boomgaardstraat, de westzijde van Nazareth, de Kerkhoekstraat en de Schoolstraat) en planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier beeldkwaliteitsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Een relatief groot gedeelte van 's-Gravenpolder bestaat uit planmatige dorpsuitbreidingen, zoals de woonbuurt Westvoortraphoek, Buitenleven en Weltevrede. In figuur 5 zijn de beeldkwaliteitsniveaus weergegeven.

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013



Figuur 5: beeldkwaliteitsniveaus 's-Gravenpolder

Detailhandelsvisie Gemeente Borsele

Binnen de gemeente Borsele kan men spreken over zes vormen van detailhandel:

1. detailhandel in een bovenlokaal verzorgingsgebied;
2. detailhandel in een lokaal verzorgingsgebied;
3. detailhandel in de overige kernen;
4. ambulante handel;
5. detailhandel op bedrijventerreinen;
6. overige detailhandel waaronder boerderijverkoop.

In veel kernen in de gemeente Borsele is het draagvlak te klein voor basisvoorzieningen. Het zou niet onwenselijk zijn voor deze kernen om in samenwerking met ondernemers, R&B wonen en de gemeente, waar mogelijk alternatieven te bekijken. Op deze wijze kunnen de kernen mogelijk in aanmerking komen voor een detailhandelsconcept waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publiekgerichte voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen of appartementen. In de kernen Borssele, Kwadendamme, Lewedorp en Nieuwdorp zijn momenteel nog supermarkten aanwezig. Wellicht dat de huidige ondernemers mogelijkheden zien in de omschreven initiatieven en dat zij betrokken kunnen worden in een dergelijk project. Per situatie dient te worden nagegaan welke kansen er zijn op dit vlak. Subsidieren van commerciële detailhandelsvoorziening is echter geen uitgangspunt. In de kernen waar sinds enkele jaren geen of beperkt voorzieningen

aanwezig zijn zoals o.a. Oudelande, Baarland en 's-Heer Abtskerke zal het haast onmogelijk blijken om de detailhandelsfunctie terug te doen keren. Mocht een initiatiefnemer in een van deze dorpen willen starten dan biedt de vrijstellingsmogelijkheid 'detailhandel aan huis' daartoe mogelijkheden, onder de voorwaarde dat men geen groter bedrijfsvloeroppervlak hanteert dan 40 m²

Beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele

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

- sitesharing: om het aantal zendmasten zo klein mogelijk te houden is medegebruik van zendmasten een vereiste, tenzij de zendmast is gekoppeld aan een bestaand hoog bouwwerk. Overigens wordt een zelfstandige zendmast voor de gezamenlijke hulpdiensten vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar geacht;
- locatiekeuze: plaatsing van zendmasten in of aan bestaande hoge bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, radartorens en 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 of 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.

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. Bestaande beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis krijgen in dit bestemmingsplan een specifieke aanduiding.

Prostitutiebeleid

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de 'Nota prostitutiebeleid, gemeente Borsele'. 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

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.

Beleidsnotitie Monumenten en Dorpsvernieuwing

Deze nota 'Monumenten en Dorpsvernieuwing Borsele' is het resultaat van een inhaalslag. De gemeenteraad heeft op 9 juni 2005 aangegeven om monumenten en dorpsvernieuwing samen te voegen tot één gemeentelijk monumenten- en dorpsvernieuwingsbeleid. De gemeente streeft er met deze integrale aanpak naar de leefbaarheid en het culturele erfgoed daar waar nodig te behouden en te versterken.

Zowel het monumentenbeleid als dorpsvernieuwingsbeleid vormen onderdelen van de toekomstvisie 'Borsele woont!' en zijn verder uitgediept in deze nota. Beschermd dorpsgezichten en monumenten verduidelijken bij uitstek de geschiedenis van het plaatsgebonden karakter en zij maken de, in de tijd gegroeide, plaatselijke cultuur zichtbaar. Bij dorpsvernieuwing biedt de gemeente ondersteuning bij planontwikkelingen en uitvoering.

Borsele, contrasten in veiligheid

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.

Handhavingsnotitie, handhaving ruimtelijke regelgeving

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.

2.4 Toetsing beleidskaders

Woningbouw

Demografische ontwikkelingen

De komende decennia zal de provincie Zeeland te maken krijgen met krimp. Op termijn dreigen verdere vergrijzing en terugloop van de bevolking. Voldoende, kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen zijn nodig. Door een aantrekkelijk woonklimaat kunnen mensen van buiten Zeeland worden overgehaald zich hier te vestigen (woonmigratie) en is het mogelijk dat de eigen mensen (jongeren) hier blijven. Dwingende voorschriften over het aantal te bouwen huizen passen hier niet bij. De provincie verbindt een aantal belangrijke voorwaarden aan woningbouwprojecten, namelijk zuinig ruimtegebruik en bundeling. Daarnaast mag woningbouw niet ten koste gaan van de Zeeuwse omgevingskwaliteit. Zo moet iedere gemeente die een woning wil bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, ook een woning binnen bestaand bebouwd gebied bouwen. Dit is dus vijftig procent uitbreiding tegen vijftig procent inbreiding. Gemeenten mogen dit op regionaal niveau afstemmen. De grootste groei moet plaatsvinden in het stedelijke gebied. Zeeuwse gemeenten hebben dus een redelijke beleidsvrijheid om hun eigen woningbouwprogramma's te maken. Zij bepalen zelf omvang, spreiding en samenstelling.

De krimp gaat heel geleidelijk. In de gemeente Borsele krimpt de bevolking naar verwachting met 122 personen in 2027 (Bevolkingsprognose 2012 – 2027, Scoop). Momenteel heeft 's-Gravenpolder 4.624 inwoners (01-01-2012) en in 2027 zal dit naar verwachting nog 4.573 inwoners zijn, volgens de eerdergenoemde prognose. De bevolkingsprognose geeft aan dat de leeftijdscategorie boven de 65 jaar zal toenemen.

Leegstand

De dynamiek van 's-Gravenpolder is groot. De kern maakt onderdeel uit van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. De ambitie voor 's-Gravenpolder is inzetten op behoud van de bestaande voorzieningen en medewerking verlenen aan initiatieven die de centrumfunctie van deze kernen versterken. De kern ligt gunstig ten opzichte van Goes en de hoofdwegen (o.a. A58). Hierdoor is de woningbehoefte groter dan in andere kleinere kernen in de gemeente.

Dorpsvernieuwing

In Borsele betekent dorpsvernieuwing anno 2008 een duurzame aanpak van de maatschappelijke, ruimtelijke, economische en groene kwaliteit van de kleine kernen met bijbehorende buitengebieden. Binnen deze duurzame aanpak verdienen monumenten, beeldbepalende panden en oude structuren veel aandacht. Dorpsvernieuwing betekent ingrijpen in de bestaande woningvoorraad. Ingrijpen kan om meerdere redenen. Een woning kan bouwtechnisch op zijn, niet meer voldoen aan de eisen van de tijd of er kan een gebrek aan vraag zijn naar het bepaalde woningtype. Vervangende nieuwbouw is van alle tijden. Soms betreft het de vervanging van een enkele woning, soms moet een complete straat worden geherstructureerd.

Planning woningbouw 's-Gravenpolder

De kern 's-Gravenpolder heeft een woningvoorraad van 1652 woningen (peildatum 1 januari 2010). In het buitengebied rondom de kern zijn 54 woningen aanwezig.

In de woningbouwprogrammering 2010 - 2020 van de gemeente Borsele zijn de volgende plannen voor 's-Gravenpolder opgenomen:

- Uitbreiding: Oostgaarde, 105 woningen (40 woningen in de eerste 5 jaar);
- Inbreiding: Schuitweg, 10 woningen (3 woningen in 2010-2015, 7 woningen in 2015-2020);

De diverse mogelijke woningbouwlocaties in 's-Gravenpolder zoals die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma zijn voor het merendeel nog niet voldoende concreet om al in deze actualisatie meegenomen te worden. Indien een concreet woningbouwproject zich aandient zal hiervoor een aparte planologische procedure worden gevolgd.

Kwaliteit en leefbaarheid

Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals 's-Gravenpolder is er op 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 ontheffing 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-Gravenpolder:

- Seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- 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;
- Waardevolle elementen, zoals archeologische en landschappelijk waardevolle terreinen, zijn van een toegesneden bestemming voorzien.

2.5 Conclusies

Het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" is overwegend een beheersplan; de feitelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd.

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 wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van 's-Gravenpolder, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.1 Cultuurhistorie

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Deze beleidsbrief geeft de nieuwe visie van de minister van het toenmalige OCenW op de monumentenzorg weer. De visie is geschreven mede namens de ministers van het toenmalige LNV en VROM.

In de beleidsbrief staan drie pijlers centraal:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- Krachtiger en eenvoudiger regels;
- Herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle objecten die hun functie verliezen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de eerste pijler.

Door MoMo vindt een omslag in het rijksbeleid over monumentenzorg plaats: van object- naar gebiedsgericht. De cultuurhistorische belangen worden niet langer beperkt tot die gebouwen en gebieden die tot 'monument' zijn aangewezen. Cultuurhistorie moet integraal onderdeel worden van alle overwegingen die komen kijken bij ruimtelijke ordeningsopgaven. Borging van cultuurhistorie in structuurvisies en in beleid maakt meer afgewogen keuzes mogelijk.

De beweging is, kort getypeerd, minder sectorale regelgeving achteraf en een meer generieke borging vooraf. Om dit mogelijk te maken heeft het rijk het Besluit ruimtelijke ordening zodanig aangepast dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan met cultuurhistorie rekening moet houden, zowel voor objecten als structuren en gebieden. Dit is analoog aan de regelgeving die enkele jaren geleden in werking trad op het gebied van archeologie.

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 5.2) dienen ook de facetten historische (stede-) bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische (stede)bouwkunde

Het langgerekte dorp 's-Gravenpolder is in de 14e eeuw ontstaan langs een opsplitsing van wegen aan de oevers van het Zwake. 's-Gravenpolder is in de gelijknamige polder gesitueerd. Deze polder is door bedijking van aan- en opwassen tot stand gekomen. Pas in de tweede helft van de 15e eeuw werd de naam 's-Gravenpolder gebruikt. Daarvoor werd het dorp Voortrappen of Fortrapa genoemd, verwijzend naar een ouder gehucht dat wat noordelijker was gelegen, en werd overeenkomstig gesproken over de Polder van Voortrappen.

Rond 1865 was er bebouwing aan de Bosseweide (bij de oude Hervormde Kerk), de 's-Gravenstraat en verspreid liggende bebouwing aan de Langeweg en Provincialeweg. De eerste uitbreidingen van de kern vonden plaats door verlenging van en verdichting langs bestaande wegen. Begin 1900 is Nazareth ontstaan. In 1930 was deze straat aan één zijde bebouwd met voornamelijk zeer eenvoudige arbeiderswoningen. Aan het eind van de jaren '20 werd het bebouwde gebied aan de Raadhuisstraat uitgebreid en kwam hier het nieuwe raadhuis. Enkele jaren later werden aan de oostzijde van de Goesestraatweg luxe vrijstaande woningen gerealiseerd. In de Tweede Wereldoorlog is in 's-Gravenpolder, met name in de omgeving van de Bosseweide, veel schade aangericht. De grootste uitbreidingen van het dorp hebben plaatsgevonden na de oorlog. Allereerst vonden deze plaats ten zuiden en noorden van de 's-Gravenstraat. Vanaf de jaren '70 zijn aan de oostzijde van de kern de relatief omvangrijke woongebieden Buitenleven en Weltevrede tot stand gekomen.

Monumenten

Midden in het dorp staat de monumentale Hervormde kerk daterend uit de 14^e eeuw. De toren (vroeg 15^e eeuw) is van het type dat ook in Ovezande en Gapinge te vinden is. De kerk en de toren zijn beide aangewezen als rijksmonument.

In en rond het dorp zijn diverse monumentale en karakteristieke woonhuizen, villa's en boerderijen te vinden. De woonhuizen en villa's zijn veelal gemeentelijke monumenten. Langs de historische linten komen diverse karakteristieke boerderijen voor. Deze karakteristieke boerderijen hebben echter geen monumentenstatus.

Aan de Korenhalm dijk staat de uit 1876 stammende molen. De molen is nog steeds in vrij goede staat en heeft in 2000/2001 een grote restauratie ondergaan waarbij onder andere de wiken werden vervangen. In 2011-2012 zijn het metselwerk, de stelling en de staart onder handen genomen. De Korenhalm is een type stellingmolen en is als rijksmonument aangewezen.

3.2 Functionele opbouw van het gebied

's-Gravenpolder is één van de grotere kernen van de gemeente Borsele. De ruimtelijke dynamiek van 's-Gravenpolder is groot in vergelijking met die in andere Borselse dorpen. De 's-Gravenstraat kan worden getypeerd als een winkelstraat. Hier is sprake van een gemengd functioneel beeld (een afwisseling van wonen, detailhandel, horeca, bedrijvigheid). Verder bevinden zich op andere locaties in het dorp (bijvoorbeeld in de omgeving van het Klimopplein en de Burg. Jansenstraat) nog concentraties van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en/ of bedrijvigheid. Andere noemenswaardige functies in/ nabij het dorp zijn het sportpark aan de Haagdijk, dat centraal in de kern ligt, het speelterrein aan de Burg. Jansenstraat en de begraafplaats in de hoek Haagdijk/ Weeldijk. Verder ligt aan de westzijde van het dorp, ruimtelijk gescheiden van de kern, een aantal reguliere bedrijventerreinen.

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen. Een aantal bedrijven ligt bij elkaar geclusterd aan de Schuitweg. In de linten zijn hier en der bedrijven aanwezig. De bedrijven vallen over het algemeen in de milieucategorieën 1 en 2 (op grond van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'). De meeste en ook zwaardere bedrijven zijn met name buiten het plangebied gelegen, op het bedrijventerrein ten westen van de kern.

Voorzieningen

's-Gravenpolder is een van de grotere kernen van de gemeente met een bijbehorend voorzieningenniveau, waaronder de supermarkt en andere detailhandel en diensten, woonzorgvoorzieningen en drie basisscholen. De meeste commerciële voorzieningen en bedrijfsactiviteiten liggen aan de 's-Gravenstraat en in de omgeving van het Klimopplein en de Burg. Jansenstraat. Met sporthal 'De Zwake' is voor de inwoners volop mogelijk voor sportieve recreatie.

3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Op basis van haar plattegrondsvorm kan 's-Gravenpolder niet ingedeeld worden bij een bepaald dorptype. Het archetype wegdorp komt echter het meest in de richting. Het fysiek-ruimtelijke dorpschart ligt rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijk dorpschart in de omgeving van het Klimopplein en de kerk aan de Langeweg. De 's-Gravenstraat, Goesestraatweg en Langeweg vormen de hoofdtrassen van de kern.

De bebouwing in het dorp is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische dorpsdelen is het merendeel van de bebouwing individueel vormgegeven. In de planmatige uitbreidingen, waaruit naar verhouding een groot deel van het dorp bestaat, komt relatief meer seriematige bouw voor. Markante gebouwen in het dorp zijn, naast de verschillende kerken, het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat en de villa Favorite aan de 's-Gravenstraat. Verder ligt op korte afstand van het dorp de beeldbepalende molen De Korenhalm.

Groene elementen in de kern worden bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen. Aan de rand van de kern ligt het sportpark aan de Haagdijk. Andere groene elementen zijn het speelterrein aan de Burg. Jansenstraat en de begraafplaats in de hoek Haagdijk/Weeldijk. Aan de westzijde van het dorp ligt een aantal reguliere bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen maken ruimtelijk geen deel uit van het dorp.

Historische dorpskern

Het historische deel van 's-Gravenpolder, waaronder de 's-Gravenstraat, de oostzijde van Nazareth, de Bosseweide en de Raadhuisstraat wordt verstaan, kent (visueel) vrijwel gesloten gevelwanden. Het merendeel van de bebouwing staat direct aan de openbare weg, waardoor (plaatselijk) een stenig en compact straatbeeld ontstaat. De rooilijn is over het algemeen, hoewel kleine verspringingen aanwezig zijn, vrij samenhangend. De 's-Gravenstraat vormt hier echter een uitzondering op. In deze straat treden zeer sterke sprongen in de rooilijn op; op enkele plaatsen ligt de bebouwing zelfs meer dan 20 meter van de straat terug, terwijl even verderop in de straat de bebouwing direct aan het openbare gebied grenst. Groen komt slechts in beperkte mate in de historische kern voor, waar aanwezig betreft het met name privé-groen in voortuinen.

Vergeleken met andere historische dorpskernen in de gemeente Borsele is de verschijningsvorm van de bebouwing in het dorpschart van 's-Gravenpolder meer divers. Aan de historische structuurlijnen is, mede als gevolg van aangerichte schade in de Tweede Wereldoorlog, relatief veel jongere bebouwing te vinden. De bebouwing in de historische dorpskern is over het algemeen individueel vormgegeven en kent een eenvoudige hoofdvorm. De toegepaste bouwhoogte is doorgaans laag: één bouwlaag en een dak. De bebouwing die vanaf de jaren '50 is gerealiseerd kent vaak een tweede bouwlaag. De zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoning komt veelvuldig

voor. Dit woningtype bestaat (oorspronkelijk) uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Daarnaast kennen de meeste van deze panden van oorsprong een asymmetrische gevelopbouw en verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Bij een aantal panden, met name (voormalige) winkelpanden, zijn de verticale ramen vervangen door grote, horizontale ramen. Naast het type Zeeuwse arbeiderswoning kunnen de '20'/30- woningen worden genoemd als een in de historische kern geregeld terugkomend woningtype. Deze woningen bestaan wederom uit één bouwlaag en een mansardekap (eventueel met wolfseind) of zadeldak, waarbij de nokrichting haaks op de weg staat. Overigens zijn de meeste panden in de historische kern voorzien van een langskap (nokrichting evenwijdig aan de weg) en komen naast zadeldaken slechts in zeer beperkte mate andere kapvormen voor (buiten genoemde mansardekappen, bijvoorbeeld schilddaken).

Qua kleur- en materiaalgebruik voor de gevels wordt over het algemeen rode baksteen toegepast. Soms zijn de gevels versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (rollagen, hanenkammen, speklagen) of zijn houten geveldelen aanwezig. Sporadisch zijn gevels, tegen regendoorslag, wit gepleisterd of geschilderd. De daken zijn afgedekt met rode (gebakken) pannen dan wel blauwe (gesmoorde) pannen. In de historische kern van 's-Gravenpolder staat een aantal beeldbepalende panden. Naast uiteraard de kerken, gaat het om het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat en de villa Favorite aan de 's-Gravenstraat. De 's-Gravenstraat is de winkelstraat van het dorp. Naast wonen komt detailhandel hier veelvuldig voor. Dit gaat gepaard met diverse reclame-uitingen.

Historische dorpslinten

De Provincialeweg, de Kadam, de Schuitweg, een gedeelte van de Korenhalmdijk, Lenshoekdijk en Haagdijk, de Goesestraatweg en een gedeelte van de Langeweg zijn onder de historische dorpslinten geschaard. De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelvanden) dan de historische dorpskern. De Kadam, met zijn aaneengesloten bebouwing, vormt hier overigens een uitzondering op. De bebouwing aan de historische linten heeft vrijwel altijd een meer of minder grote voortuin/-erf, hetgeen bijdraagt aan een groen straatbeeld. Daar waar doorzichten met het landelijk gebied aanwezig zijn (Provincialeweg) of groene dijken (Korenhalmdijk, Lenshoekdijk, Haagdijk) is dit groene karakter extra aanwezig. Er zijn verspringingen in de rooilijn aanwezig, waarbij wordt opgemerkt dat deze plaatselijk ook een sterke samenhang vertoont.

De diversiteit aan bebouwingstypologieën aan de historische linten is even groot dan wel groter dan in de historische kern. De bebouwing kent vrijwel altijd een individuele vormgeving en een eenduidige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een kap. Ondermeer de zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoningen komen, zowel in aaneengesloten als vrijstaande vorm én zowel met asymmetrische als symmetrische gevelopbouw, in het gebied voor. Daarnaast zijn aan de historische linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met schuur aangegebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/30-woningen en (met name aan de Goesestraatweg) meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint.

Zadeldaken komen het meest frequent voor, maar ook bijvoorbeeld mansardekappen en schilddaken worden in mindere mate toegepast. De daken kennen meestal een steile hellingshoek (tussen de 40 en 50 graden). Zowel langs- als kopgevels bevinden zich aan de historische linten van 's-Gravenpolder. Qua gevelmateriaal wordt veelal rode baksteen toegepast en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. Soms zijn gevels wit gepleisterd of geschilderd. Daarnaast komen gevelversieringen

in de vorm van anders gekleurde (vorm)baksteen voor (rollagen, hanenkammen, speklagen). De bebouwing is over het algemeen afgedekt met dakpannen. Een pand is afgedekt met riet. De dakpannen komen zowel in rode (gebakken) als blauwe (gesmoorde, betonnen) uitvoering voor.

Nieuwe dorpslinten

Net voor en na de Tweede Wereldoorlog zijn (weliswaar planmatige) uitbreidingen ontstaan volgens een patroon dat nauw aansluit bij de oude dorpsstructuur, deze (kleinschalige) dorpsuitbreidingen zijn nieuwe linten genaamd. Het betreft de Ambachtsstraat, de Bakkersstraat, de Boomgaardstraat, de westzijde van Nazareth, de Kerkhoekstraat en de Schoolstraat. De bebouwing aan de nieuwe linten kent een sterk samenhangende rooilijn. Er is steeds een (kleine) voortuin aanwezig. Het bebouwingsbeeld is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen aan de nieuwe linten voor. Aan de Schoolstraat bevinden zich daarnaast nog gestapelde (senioren)woningen.

Veel meer dan in de historische dorpsdelen is aan de nieuwe linten van 's-Gravenpolder seriematige bouw terug te vinden. De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met een, meer of minder steile, kap. Aan de nieuwe linten zijn vrijwel alleen zadeldaken toegepast, waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de weg. De gevels zijn uitgevoerd in rode baksteen en de daken zijn afdekt met rode dan wel blauwe dakpannen. Zowel gebakken als betonnen uitvoeringen zijn toegepast.

Aan de zuidzijde van de Schoolstraat, tegen de Haagdijk aan, bevindt zich een aantal (voormalige) scholen. De basisscholen zijn verplaatst en de daarmee vrijkomende locatie is ingevuld met woningbouw.

Planmatige dorpsuitbreidingen

Een relatief groot gedeelte van 's-Gravenpolder bestaat uit planmatige dorpsuitbreidingen. In de jaren '60/'70 is aan de noordwestzijde van het dorp de woonbuurt Westvoortraphoek tot ontwikkeling gekomen. Vervolgens zijn vanaf de jaren '70 de buurten Buitenleven en Weltevrede aan de oostzijde van het dorp verrezen. De verschillende tijdsperioden zijn in de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten terug te zien; de eerstgenoemde buurt kent bijvoorbeeld een meer rationeel stratenpatroon dan de laatstgenoemde. Het bebouwingsbeeld in de planmatige uitbreidingen is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen in de verschillende buurten voor. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is (redelijk) samenhangend. De bouwhoogte bedraagt doorgaans één dan wel twee bouwlagen met kap. Zadeldaken (met meer of minder steile hellingshoek) worden verreweg het meest frequent toegepast, maar ook andere dakvormen (zoals plat, daken met wolfseinden) komen voor. Qua gevelmateriaal wordt overwegend baksteen gebruikt, waarbij het kleurgebruik van de stenen varieert van rood, geel tot wit. De daken zijn vrijwel altijd met gebakken dan wel betonnen dakpannen afgedekt, waarbij overwegend blauwe/(bruine) pannen zijn toegepast, maar ook rode pannen komen plaatselijk voor.

In de uitbreidingsbuurten zijn enkele gebouwen te vinden die qua functie, maat en schaal afwijken van c.q. opvallen in het bebouwingsbeeld. Naast de kerk aan de Langeweg, gaat het om de sporthal/bibliotheek De Zwake, een basisschool, het woonzorgcentrum Vorsvliet en het dorpshuis.

3.4. Verkeerstructuur

De hoofdstructuur van wegen in het dorp bestaat met name uit de 's-Gravenstraat en Langeweg die in elkaars verlengde de oost-west graad vormen. De Goesestraatweg

staat hier min of meer haaks op en vormt de noordelijke ontsluiting naar de A58 en Goes. De 's-Gravenstraat gaat over in de Provincialeweg die de verbinding vormt naar het bedrijventerrein aan de westzijde van de kern. Een tweede oost-westroute wordt gevormd door de Populierestraat en Fortrapastraat.

Direct ten noorden van het dorp loopt van oost naar west de Bernhardweg Oost (N666). Deze weg leidt het doorgaande verkeer langs 's-Gravenpolder, waardoor voornamelijk bestemmingsverkeer door de kern rijdt. Het gehele dorp is 30 km/uur gebied, met uitzondering van de Populierestraat.

3.5. Groenstructuur

Het dorp wordt aan de meeste zijden omringd door het agrarische landschap. Aan de westzijde is het agrarisch landschap minder aanwezig door de lintbebouwing langs de Provincialeweg en het bedrijventerrein.

De overgang naar het agrarisch landschap wordt op meerdere plaatsen onderbroken door de aanwezigheid van verkeersstructuren. Aan de noordzijde van de kern ligt tussen de Bernhardweg Oost (N666) en de bebouwing van de kern over de volledige lengte van het dorp een groene geleding. Deze groene geleding bestaat uit hoog opgaande struiken en bomen die het zicht op de kern nagenoeg wegneemt.

Aan de zuidzijde vormt de Haagdijk de overgang naar het agrarisch landschap. Deze dijk heeft een meer open karakter die door een hoge bomenrij geaccentueerd wordt. Tussen de bebouwing en de Haagdijk bestaat de groenstructuur ter hoogte van Nazareth uit grasland langs de ter plaatse aanwezige sloot. Ter hoogte van de sportvelden en achter de bebouwing aan de Magnoliastraat/Hortensiastraat bestaat het groen meer uit hoog opgaande beplantingen.

In de wijk Buitenleven vormen de groenwallen een belangrijk stedenbouwkundig element. Het is een doorgaand groenelement die de verschillende buurten scheidt en als een soort groene ader van noord naar zuid loopt. De groenwallen vervullen een functie als parkgebied. De woonbuurten zijn door middel van wandelpaden verbonden met het doorgaande pad in het groengebied.

Door de ruime opzet van de bebouwing aan de Goesestraatweg heeft het profiel een zeer groene uitstraling. Tussen de bebouwing aan de Goesestraatweg en de Berkehof/Elzehof ligt een grote groene ruimte met bomen.

Aan de oostzijde van het dorp vormt het gebied met de recreatieve doeleinden (o.a. scouting) de afronding van het dorp. Dit gebied is zeer ruim en groen opgezet. Hierdoor vormt het een belangrijk element in de totale groenstructuur van de kern en de overgang naar het agrarisch landschap.

3.6. Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

Anno 2012 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. Verder zijn er binnen het plangebied een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gaande die in voortliggend plan planologisch-juridisch worden geregeld.

Kwaliteiten

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

De kwaliteiten van 's-Gravenpolder zijn te vinden in de centrale ligging op Zuid-Beveland, dicht bij de A58 en Goes. Door deze ligging is de kern goed te bereiken.

Ook met het bovenlokale voorzieningenniveau, waarin de laatste jaren veel geïnvesteerd is, heeft 's-Gravenpolder een goede positie in de regio.

Daarnaast is de kern goed ingebed in het landschap. De kern grenst aan het krekennmilieu en het kenmerkende open agrarische landschap van Zuid-Beveland.

Aandachtspunten/ontwikkelingen

Met het historisch dorpshart rond de kerk aan de Bosseweide en het sociaal-maatschappelijk dorpshart rond het Klimopplein ontstaat een langgerekt centrumgebied. Aandachtspunt hierbij is of en hoe het tussenliggende gebied langs de Langeweg ingevuld moet worden.

Het vrijkomen van bedrijfs- en kantoorlocaties moet niet leiden tot langdurige leegstand. Deze locaties kunnen eventueel worden ingezet voor woningbouw. In voorliggend bestemmingsplan wordt niet in deze ontwikkeling voorzien.

Enkele bedrijven met een zwaardere milieucategorie, zoals het uien-verwerkingsbedrijf, zijn met hun ligging dicht bij de kern, van invloed op de leefbaarheid van de kern.

4. VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

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

4.1 *Deelgebieden*

Op grond van de inventarisatie en analyse is een karakterisering van het dorp mogelijk (zie figuur 9). De karakterisering vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijk en/of functioneel geheel waarvoor een toekomst visie (streefbeeld) kan worden opgesteld. Door een opdeling van het plangebied in deelgebieden kan beter ingespeeld worden op gebiedskenmerken. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

- Historische kern;
- Historische linten;
- Planmatige uitbreidingen.

Historische kern

De historische kern wordt gevormd door de 's-Gravenstraat, de oostzijde van Nazareth, de Bosseweide en de Raadhuisstraat. In vergelijking met andere historische kernen in de gemeente is de bebouwing in het dorps hart van 's-Gravenpolder meer divers.

Historische linten

In 's-Gravenpolder zijn verschillende historische dorpslinten aanwezig, waarvan een aantal buiten het voorliggende plangebied liggen. Het gaat om de Provincialeweg, de Kadam, de Schuitweg, een gedeelte van de Korenhalmwijk, de Lenshoekdijk en Haagdijk, de Goesestraatweg en een gedeelte van de Langeweg. De diversiteit van de dorpslinten is veelal groter dan van de historische kern.

Binnen het deelgebied historische linten liggen diverse bedrijven en voorzieningen.

Planmatige uitbreidingen

Een relatief groot gedeelte van 's-Gravenpolder bestaat uit planmatige dorpsuitbreidingen. Het gaat onder meer om de Westvoortrapproek aan de noordwest zijde, de buurten Buitenleven en Weltevrede in het oostelijk deel van het dorp. Recent is daar de buurt Oostgaarde bijgekomen. De verschillende tijdspannen zijn goed terug te zien. Qua stedenbouwkundige structuur staan deze uitbreidingen meer los van de dorpsstructuur en het landschap

4.2 *Streefbeelden*

In deze paragraaf worden de streefbeelden per deelgebied beschreven.

Historische kern

Het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld is het uitgangspunt. Maar tevens richt de strategie zich op het versterken van de historische dorpskern als fysiek-ruimtelijk dorps hart. Dit in samenhang met het versterken van het sociaal-maatschappelijk dorps hart rond het Klimopplein.

Historische linten

Het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld is het uitgangspunt. Het versterken van het profiel van de openbare ruimte heeft daarbij de nodige aandacht. De 's-Gravenstraat en een gedeelte van de Langestraat nemen een speciale positie in doordat deze delen zijn gelegen tussen de historische kern en het sociaal-maatschappelijk dorpshart. Dit gebied leent zich voor het toevoegen en verbreden van functies.

Voorzieningen

In de kern is een bovenlokaal voorzieningenniveau aanwezig, waarbij de laatste jaren veel is geïnvesteerd in het vernieuwen van een aantal voorzieningen. Door deze investeringen kan optimaal worden voorzien in de zorg- en onderwijsbehoefte in de komende jaren. Bij voorkeur wordt in de toekomst het voorzieningenniveau verbreed.

Bedrijven

De bedrijvigheid die in de kern aanwezig is, wordt vastgehouden en, indien noodzakelijk versterkt.

Planmatige uitbreidingen

In de planmatige uitbreidingen overheerst de woonfunctie. Er worden over het algemeen weinig veranderingen gedurende de bestemmingsplanperiode voorzien in dit deelgebied.

4.3 Beeldkwaliteit

Bouwplannen worden conform artikel 2.10 lid onder d Wabo onder andere aan het welstandsbeleid getoetst. De Welstandsnota Borsele, die het gemeentelijk welstandsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel is met het welstandsbeleid een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele.

Het aspect welstand kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt daarom in de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. De welstandsnota levert daartoe de argumentatie.

5. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan voorziet daarnaast in een aantal kleinschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om te bekijken of er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn. Een ontwikkeling mag enkel doorgang vinden als een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Vice versa mag de ontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving niet (onevenredig) aantasten. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal milieu- en duurzaamheidsaspecten.

5.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig 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.

Gemeentelijk bodembeleid

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bodembeleidsplan 'Duurzaam bodembeleid gemeente Borsele' vastgesteld. In het nieuwe bodembeleidsplan staat duurzaam bodemgebruik centraal. Dit betekent het benutten van de gebruiksmogelijkheden van de bodem, zonder deze aan te tasten of uit te putten. Het is de bedoeling dat bij ontwikkeling rekening wordt gehouden met de vele kwaliteiten (draagkwaliteiten, regulerende kwaliteiten, productiekwaliteiten en informatiekwaliteiten) die de bodem vervult. Bodemthema's die in het nieuwe bodembeleidsplan aan de orde komen zijn bijvoorbeeld uitwisseling en ontsluiting van digitale bodemgegevens, waterbodem, biodiversiteit, aardkundige waarden, archeologie, bodemenergie en niet gesprongen explosieven.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet in dit plan meegenomen.

5.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" (1992) 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 is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het "Verdrag van Malta" is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

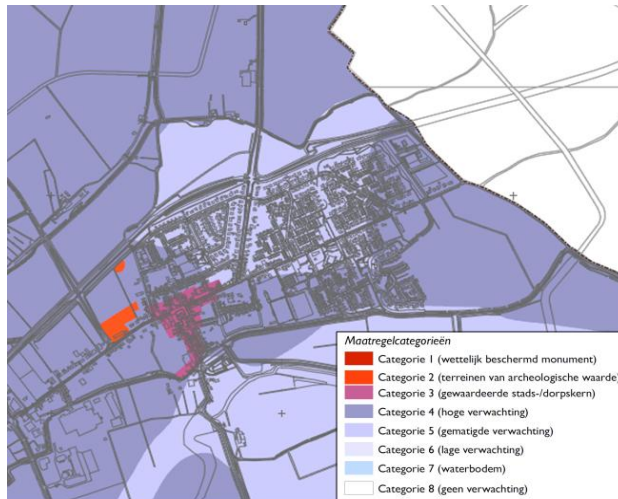
Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van

archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het rapport "Archeologiebeleid gemeente Borsele" (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een "Deel A: Beleidsnota archeologie" en een "Deel B: Toelichting beleidskaart". Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m2 wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m2 wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m2 wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m2 wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 2500 m2 wordt verstoord;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing archeologiebeleid



Figuur 6: kaartlaag 1 Walcheren

Kaartlaag 1 "Walcheren"

De historische kern en een gedeelte van het historische lint van 's-Gravenpolder is aangeduid als categorie 3 (gewaardeerde stads/dorpskern).

De rest van het plangebied is aangegeven als categorie 4 (hoge verwachting) en categorie 5 (gematigde verwachting).

Kaartlaag 2 "Hollandveen"

Het plangebied van 's-Gravenpolder valt op deze maatregelenkaart grotendeels in categorie 8 "geen verwachting". Enkele kleinere delen vallen echter in categorie 4 "hoge verwachting" en categorie 5 "gematigde verwachting".

Kaartlaag 3 "Wormer"

Het plangebied van 's-Gravenpolder valt op deze maatregelenkaart grotendeels in categorie 8 "geen verwachting". Enkele kleinere delen vallen echter in categorie 4 "hoge verwachting" en categorie 5 "gematigde verwachting".

Kaartlaag 4 "Pleistoceen"

Het plangebied van 's-Gravenpolder valt op deze maatregelenkaart overwegend in categorie 8 "geen verwachting". Aan de oostzijde van de kern valt een deel van het plangebied in de categorie 5 "gematigde verwachting".

Conclusie

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 3) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen worden conform de

standaardregeling van de gemeente Borsele bestemd als Waarde-Archeologie-1. Dit geldt voor het gebied van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 50 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

De gronden met een archeologische waarde resp. verwachting (maatregelcategorie 4 en 5) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen zijn respectievelijk bestemd als Waarde-Archeologie-2 en Waarde-Archeologie-3. Dit geldt voor het gehele plangebied met uitzondering van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring respectievelijk niet groter is dan 250 m² of 500 m² of de bodem tot niet dieper dan 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

5.3 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 water kwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidige watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied ligt zowel in het gebied van het type 'Groot zoet' als het type 'Dun zoet'. Bij het type 'Groot zoet' zijn er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5 tot 1,0m ligt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en matig grof zand met leem- en kleilagen. Afhankelijk van de aanwezigheid van leemlaagjes kan neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van ongeveer 15m beneden het maaiveld. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap VI (GHG 40 tot 80cm beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120cm beneden maaiveld).

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied zijn geen grote oppervlaktewateren aanwezig. Het polderpeil van de hoofdwaterloop is 1,10m -NAP (zomerpeil en winterpeil). Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal Maelstede. Het plangebied ligt op circa 900 meter van de Westerschelde.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de recreatieve functies in het plan Zaaidijk is de extra waterberging gerealiseerd door de sloot grenzend aan de wijk 'Buitenleven' te verbreden. Extra oppervlaktewater is ook aangebracht bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen in het plan Oostgaarde. Voornoemd oppervlaktewater is in het voorliggende bestemmingsplan als 'Water' bestemd.

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.

Deelstroomgebiedvisie

De deelstroomgebiedvisie 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 overstrooming van binnen uit 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.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Nederland en ook Zeeland met het stroomgebied de Schelde moet voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en grondwater te bereiken. In het stroomgebiedsbeheersplan staan de doelen met betrekking tot de waterkwaliteit beschreven. De verbetering van de waterkwaliteit moet bereikt worden door:

- het terugdringen van de belasting van water met vervuilende stoffen door duurzaam te bouwen en duurzaam beheer. Het gebruik van koper, zink en lood moet beperkt worden;
- waterpartijen zo in te richten dat er voor het biologische leven in het water optimale leefomstandigheden ontstaan bijvoorbeeld door voldoende waterdiepte en natuurvriendelijke flauwe oevers.

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. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0,2 m +NAP aan de noordoostkant van het dorp tot circa 1,5 meter aan de zuidwestkant.

Bestemmingsplan	Stedelijke uitbreiding	Infiltratie mogelijkheden	Zettings-gevoeligheid	Aandachtsgebied Waterhuishouding
Kern 's-Gravenpolder	Zeer geschikt tot minder geschikt	Overwegend beperkt tot geen; een klein deel ruim	Overwegend matig; kleine delen sterk	geen

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de

recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. De Provincie bewaakt de kwaliteit van natuur en ontwikkelt natuurgebieden. Tevens bewaakt de Provincie de bodemkwaliteit en investeert in sanering. Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen, en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. De prioriteiten richten zich op de Europese Kaderrichtlijn water, een integrale aanpak van de Deltawateren en het afronden van natuurontwikkeling.

Daarnaast staat de hoogwaterveiligheid centraal. De doelstelling bestaat uit de bescherming tegen overstromingen om veilig te kunnen wonen, werken en recreëren. De kans op schade en slachtoffers bij een doorbraak van een waterkering moet zoveel mogelijk beperkt worden.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Op basis van de kaart is te herleiden dat het inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling in en rond 's-Gravenpolder laag tot normaal is.

Met het water mee; waterbeheerplan 2010 – 2015

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.

Gemeentelijk rioleringsplan, GRP4, Borsele 2012-2017

Het vierde GRP heeft als hoofddoel: het continueren van de hoofddoelen van de eerdere gemeentelijke rioleringsplannen en het verder klimaatbestendig maken van het rioleringsstelsel.

Andere subdoelen zijn:

- schoon oppervlaktewater, grondwater en schone waterbodem;
- voorkomen van hinder, overlast en waterschade en vasthouden van water;
- een doelmatige inzameling en transport van afvalwater.

Het rioleringsstelsel moet tegen zo laag mogelijke kosten klimaatbestendig gemaakt worden waarbij er naar gestreefd wordt om waterschade bij een neerslagfrequentie groter dan 1 x 2 jaar te voorkomen (maatstaf is dat bij bui 8 uit C2100 van de leidraad riolering, maximaal 30 minuten water op straat mag staan).

Waterplan Borsele 2011 - 2014

In het waterplan staan normen genoemd ten aanzien van de waterkwaliteit, waterkwantiteit, voorkomen van grondwateroverlast, afkoppelen van regenwater, beheer en onderhoud van stedelijk oppervlaktewater, ruimtelijke ordening en de inrichting van openbaar water. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterplan Borsele.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau.	Binnen het plangebied zijn geen primaire dijken aanwezig. De Weeldijk is de dichtstbijzijnde dijk, dit is een secundaire dijk.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen nadelige effecten.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen nadelige effecten voor de watervoorziening.

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

	moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's.	In het plangebied is geen open water van enige omvang aanwezig. De aan de rand van het plangebied gelegen sloten en vijvers worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. De volgende voorkeursvolgorde zal bij toepassing van de eventuele wijzigingen worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. 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.
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.	Niet aanwezig.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van (negatieve) invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
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 (negatieve) 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 niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijke karakteristieke aquatische natuur.	Ten zuiden van en direct grenzend aan het plangebied ligt een gebied waar sprake is van hydrologische beïnvloeding op en door natuur. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn geen nadelige effecten te verwachten.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd. Langa waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	NVT; er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter.

5.4 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 900 meter afstand van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Ten zuiden en oosten van het plangebied liggen gebieden die onderdeel zijn van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het gaat daarbij om gebieden en dijken die zijn aangewezen als bestaande natuur en agrarisch beheersgebied.



De Haagdijk, Korenhalmdijk, Weeldijk en Lenshoekdijk zijn op basis van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) aangewezen als bestaande natuur. Voor zover deze dijken binnen het plangebied liggen hebben de dijken conform artikel 2.12 van de VRPZ de dubbelbestemming Waarde-Waardevolle dijk en gedeeltelijk de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering gekregen om zodoende de aanwezige kenmerken en waarden van de dijk te beschermen. Voor de zone van 100 meter rondom de bestaande natuurgebieden moet conform artikel 2.16 van de VRPZ worden beschreven dat geen onevenredige aantasting van de aanwezige kenmerken en waarden optreedt door dit bestemmingsplan. Het plan betreft een conserverend bestemmingsplan waarbinnen de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen noemenswaardige nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, van onevenredige aantasting van kenmerken en waarden is dan ook geen sprake.

Wat betreft flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor dit planonderdeel te verwachten.

5.5 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. Zonerings 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' (2009) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Bedrijven	adres	categorie	richtafstand
Restaurant De Smidse	's-Gravenstraat 37	2	30
Coöperatieve Rabobank Oosterschelde	's-Gravenstraat 25	1	10
Bakkerij Paul Claassen	's-Gravenstraat 21	2	30
X. Zhou	's-Gravenstraat 47	2	30
Kwaliteitsslagerij Harthoorn	's-Gravenstraat 63A	1	10
Drogisterij Lokerse	's-Gravenstraat 24	1	10
M. de Witte Handelsonderneming	's-Gravenstraat 4	1	10
Fa S. L. Kopmels	Bosseweide 40	2	30
KPN Telecom Rayon Zuidwest	Raadhuisstraat 15	2	30
Kapsalon B en A	Raadhuisstraat 1C	1	10
Tandartsenpraktijk Paul & de Witte	Schoolstraat 16	1	10
Werkplaats gemeente Borsele (niet meer in gebruik)	Burgemeester Jansenstraat 1a	1	10
Firma Gebroeders Allemeekinders	Burgemeester Jansenstraat 1	2	30
Stichting Ons Dorpsleven	Poelvoordestraat 3	2	30
Snackbar De Brandpit	Goesestraatweg 5a	2	30
F.K. Wiersum	Prunusstraat 42	1	10
Sportvereniging Apollo '69	Egelantierstraat 13	2	30
Ver. Tot het verstrekken van onderwijs op G.G.	Hazelaarstraat 5	2	30
Golff Supermarkt De Jonge	Klimopplein 2	2	30
Stichting Jeugdsoos Chaperon	Egelantierstraat 11	2	30
Sportfondsen-Borsele B.V.	Egelantierstraat 8	1	10
Omnischool de Linden	Egelantierstraat 1 t/m 9	2	30
Scouting Voortrappersgroep	Eikenpad 6	2	30
Goblin	Eikenpad 4	2	30
Wiko v.o.f.	Provincialeweg 10	1	10
Van der Hooft Uitvaartzorg	Schoorkenszandweg 8b	2	30
Gereformeerde Gemeente 's-Gravenpolder	Langeweg 61	2	30
C. Harthoorn	Langeweg 84	2	30

De meeste voorkomende bedrijven en voorzieningen vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De milieucategorieën 1 en 2 behelzen activiteiten die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Buiten het plangebied zijn enkele zwaardere bedrijven gelegen die van invloed zijn op de functies in het plangebied. Het gaat hierbij onder andere om het uien-verwerkingsbedrijf aan de Korenhalmwijk 17 en het tankstation aan de Baarlandsezandweg 1.

Gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is niet mogelijk.

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.6 **Geluidhinder**

Verkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. 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 geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Binnen dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien aan/nabij deze wegen. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

Spoorweglawaaï

Er bevinden zich geen gezoneerde spoorwegen in of in de nabijheid van het plangebied.

Wel is op circa 275 meter ten noordwesten het spoortracé van de stoomtrein Goes-Borsele gelegen. Dit tracé wordt gebruikt van april tot en met oktober op zondagen en in de maanden juli en augustus de volledige week.

Industrielawaaï

Het bedrijventerrein 's-Gravenpolder is geen gezoneerd terrein in het kader van de Wet Geluidhinder. Zodoende is een beoordeling in het kader van industriellawaai niet aan de orde. Wel wordt in paragraaf 5.5 via de richtlijnen van de VNG ingegaan op de milieuhinder van de afzonderlijke bedrijven.

5.7 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit betreft een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale

luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens of tijdelijke 1% grens wordt overschreden conform het besluit 'Niet in Betekende Mate' (NIBM). De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bijvoorbeeld bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan "Kern 's-Gravenpolder 2013" een beheersplan is.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt

kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

De overheid heeft noodplannen voor de aanpak van een kernongeval. Het gebied om de plaats van het ongeval wordt in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent evacuatie tot op 5 kilometer van de ramp; slikken van jodiumtabletten tot op 15 kilometer (worden uitgedeeld) en schuilen tot op 30 kilometer. Betrokkenen krijgen informatie en advies over de radioactieve stoffen waar het om gaat, hoe ze zich verspreiden, hoe erg de straling is en wat eraan te doen is. Voor de kerncentrale Borssele is de evacuatieafstand bij een kernongeval 5.000 m. 's-Gravenpolder ligt op een afstand van circa 12,5 kilometer van de kerncentrale.

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Op basis van de provinciale risicokaart is te herleiden dat door het plangebied twee gastransportleidingen lopen. In verband met de nieuwbouw van woningen in het plan Oostgaarde nabij de gastransportleidingen is een risicoberekening uitgevoerd. Voor één kilometer leiding is het plaatsgebonden- en groepsrisico bekeken. Uit de berekening blijkt dat geheel geen overschrijding van het plaatsgebonden risico en groepsrisico plaatsvindt. De buisleidingen vormen geen belemmeringen.

Ten noorden van 's-Gravenpolder loopt een zone voor buisleidingen waar meerdere leidingen door lopen. Het gaat hierbij om een K1-leiding voor olietransport en een

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel vanwege zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

hoge druk aardgasleiding. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze leidingen om buiten de contouren van het plaatsgebonden risico te blijven. De hoge drukaardgasleiding A-515 blijkt op basis van het vooroverleg met de veiligheidsregio wel een invloedsgebied te hebben dat reikt over de kern van 's-Gravenpolder.

In april 2012 is door de regionale Milieudienst West-Brabant in opdracht van de provincie Zeeland een QRA uitgevoerd voor alle hogedruk gasleidingen in de gemeente Borsele. De reden voor dit onderzoek was het van kracht worden van het Besluit externe veiligheid buisleidingen op 1 januari 2011.

Uit de berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico 0,0024 maal de oriënterende waarde bedraagt. Hiermee blijft het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde en is er geen sprake van een Groepsrisico-aandachtspunt. De buisleiding vormt geen belemmeringen. *(Bron: RMD, QRA hogedruk aardgas buisleidingen Consequentieonderzoek Bevb, i.o.v. provincie Zeeland, april 2012)*

Op basis van bovenstaande vormt de externe veiligheidssituatie geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.9 Overige belemmeringen

5.9.1 Kabels en leidingen

In paragraaf 5.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij eventuele bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5.9.2 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. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperking van de betrokken landbouwbedrijven. 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.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Borsele, genaamd Borsels Buiten, is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. Op 1 april 2009 is dit goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd, waarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. In het bestemmingsplan Borsels Buiten is nieuwvestiging van agrarische bedrijven nabij de rand van de kern niet mogelijk. Voorts is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voor o.a. het inplanten van boomgaarden binnen een zone van 100 meter tot categorie I- objecten als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996. Dit vergunningstelsel houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van woonbebouwing niet zondermeer 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.

Bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" - Toelichting – 22 mei 2013

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd, waar nodig zijn deze wel aangepast naar de laatste landelijke standaarden. 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 wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming van vrijkomende bedrijfslocaties te wijzigen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge kaart van "Kern 's-Gravenpolder 2013" bestaat uit 3 kaartbladen.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is voorts nog uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'. In de latere planfase zullen zo mogelijk de regels en verbeelding worden omgezet naar de SVBP 2012.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Op de verbeelding zijn de aanwezige bedrijven en nutsvoorzieningen opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Bedrijven die nu een bedrijfscategorie betreffen die zwaarder is dan de algemene milieucategorie 1 en 2 mogen hun bedrijfsactiviteiten voortzetten op deze locatie. Voor nieuwe bedrijvigheid geldt de beperking in tot maximaal milieucategorie 2 om overlast naar omliggende woongebieden te voorkomen.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning' is een bedrijfswooning

toegestaan. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen. Tevens is een afwijkingsmogelijkheid bij omgevingsvergunning 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. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om bedrijfslocaties om te zetten in woonlocaties.

Centrum (artikel 4)

De percelen in het historische centrum aan de 's-Gravenstraat krijgen de bestemming Centrum net als het Multifunctionele complex 'De Zwake' aan het Klimmopplein. De centrumbestemming wordt daar middels een functieaanduiding 'maatschappelijk' uitgebreid om zo ook de aanwezige sporthal en de in het gebouw aanwezige maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

Cultuur en Ontspanning (artikel 5)

De speeltuin aan de Burgemeester Jansenstraat is bestemd tot Cultuur en ontspanning met de specifieke aanduiding (speeltuin). Dit omdat deze speeltuin een groter ruimtelijke impact heeft en meer bebouwing kent dan de standaardspeeltuinen die als Groen (speeltuin) zijn bestemd.

Gemengd (artikel 6, 7, 8 en 9)

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn opgesplitst in 4 typen omdat er op verschillende locaties verschillende combinaties van bestemmingen mogelijk moeten zijn. De bestemming 'Gemengd- 1' maakt de combinatie van wonen en detailhandel mogelijk. Via een functieaanduiding 'bedrijf' mogen hier aan de Langeweg 10 ook bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De bestemming 'Gemengd-2' regelt de combinatie van wonen en maatschappelijke voorzieningen. Dit om in het wooncomplex aan de Magnoliastraat maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken ten behoeve van de bewoners. De bestemming 'Gemengd-3' maakt de combinatie kantoren en woningen mogelijk. Om er zeker van te zijn dat de bestaande dienaarartsenpraktijk op deze plaats is toegestaan is een specifieke functieaanduiding opgenomen. De bestemming 'Gemengd-4' is opgezet voor het tuincentrum aan de Korenhalmldijk. Deze bestemming maakt de combinatie van detailhandel en agrarische activiteiten in de kas mogelijk. Voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn met betrekking tot de plaats op het perceel, de oppervlakte en de goothoogte- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen.

Groen (artikel 10)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m2 bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m2 toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugd ontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken. De grotere speeltuinen zijn als zodanig aangeduid om de ruimte voor deze speeltuinen te reserveren en zo ook te beschermen als gevoelig object in het kader van de externe veiligheid.

Kantoor (artikel 11)

De bestaande kantoren aan de Burgemeester Jansenstraat zijn bestemd tot kantoor waarbij de in het voorgaande plan geldende bebouwingsvlakken zijn gerespecteerd.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Maatschappelijk (artikel 12)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. De begraafplaats is van een functieaanduiding voorzien. Ter plaatse van het dorps huis is daarnaast nog een aanduiding 'feestzaal' opgenomen waarbij verwezen wordt naar de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij dit plan. Door deze aanduiding toe te voegen is het mogelijk om horeca-activiteiten welke voorkomen in categorie 2a, waaronder: bar, biljartcentrum, zalenverhuur, plaats te laten vinden. De woonzorggebouwen hebben de aanduiding 'Zorgwoning' gekregen zodat binnen de woonzorgcomplexen naast het zorgen ook het zelfstandig wonen wordt mogelijk gemaakt.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. Ook zijn enige afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

Overig-Schuur (artikel 13)

Een aantal schuren die te grootschalig zijn om binnen de woonbestemming te kunnen worden opgenomen hebben de bestemming 'Overig-schuur' gekregen. Dit om deze uitzonderingen voor de toekomst vast te leggen.

Recreatie (artikel 14)

De in de kern aanwezige volkstuinen hebben de bestemming recreatie met aanduiding volkstuinen meegekregen. Dit om het recreatieve gebruik van de gronden in te perken tot volkstuin. Conform de afspraken met de tuindersvereniging is langs de randen van het terrein aan het Eikenpad een bouwvlak opgenomen die grotere bergingen mogelijk maakt. Het terrein bij Raadhuisstraat 17 heeft conform het feitelijk gebruik ook deze bestemming meegekregen

Sport (artikel 15)

De sportvelden aan de Egelantierstraat en de tennisbaan aan het Eikenpad zijn bestemd voor 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen tevens gebouwen worden opgericht. De goot- en bouwhoogte hiervan is vastgelegd. De goot- en bouwhoogte tezamen met het bouwvlak is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speeltoestellen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten. Er zijn afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

Verkeer (artikel 16)

De straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en de garageboxen ter plaatse van de aanduiding garage zijn bestemd als 'Verkeer'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter. Belangrijke grotere parkeerterreinen zijn als zodanig aangeduid om deze terreinen beschikbaar te houden voor de omliggende verkeersaantrekkende functies. (kerken, scholen, sporthal, winkels)

Water (artikel 17)

Beeldbepalende waterelementen zijn bestemd tot 'Water'. Afwateringssloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming 'Water' zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen (artikel 18)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en - categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand, patio en lint. Daarnaast komen specifiek vormen van twee-aan-een en vrijstaand voor als de bestaande maten hierom vragen. Aan alle woningtypen zijn specifieke bouwregels verbonden.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de kaart aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de kaart een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, 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.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwregels opgenomen. Afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de gevellijn op te kunnen richten, voor een kortere afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en voor een grotere bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Op verschillende locaties in het dorp vinden beroeps- en bedrijfsmatige en detailhandelsactiviteiten aan huis plaats. Het gaat, gelet op het ondergeschikte

karakter, te ver om aan deze activiteiten een specifieke bedrijfs-, beroeps- of detailhandelsbestemming toe te kennen. In plaats hiervan zijn genoemde activiteiten positief bestemd binnen de woonbestemming. Uit oogpunt van leefbaarheid van de kern zijn de nu toegestane activiteiten specifiek benoemd. Om nieuwe initiatieven juridisch- planologisch mogelijk te maken, is een afwijking bij omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Nieuwe bedrijfs- of beroeps- of detailhandelsactiviteiten aan huis kunnen onder voorwaarden worden toegestaan.

Leiding-GAS en –RIOOL (artikel 19 en 20)

De in het plangebied aanwezige leidingen met een grote ruimtelijke impact zijn op de kaart bestemd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming beschermt de leidingen o.a. tegen graafwerkzaamheden, bouwwerkzaamheden en diepwortelende beplanting

Waarde – Archeologie-1, 2, 3 en 4 (artikel 21, 22, 23 en 24)

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 3, 4 en 5) zoals aangeduid op de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen worden respectievelijk bestemd als Waarde-Archeologie-1, 2 en 3. Dit geldt voor het gebied van de historische dorpskern. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring respectievelijk niet groter is dan 50, 250 of 500 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de gronden na archeologisch onderzoek als nog een hogere categorie toe te kennen

Waarde-Landschap (artikel 25)

In het plangebied is aan de Elzenhof een bijzonder stukje groen gelegen. Gezien het waardevolle en historische karakter van dit gebied en de aanwezige bomen is het groen middels een dubbelbestemming beschermd.

Waarde-Waardevolle dijk (artikel 26)

De Haagdijk, Korenhalmdijk en Lenshoekdijk zijn in de provinciale verordening beschermd als bestaande natuur. De verordening schrijft voor dat deze grond ook in het bestemmingsplan beschermd moeten worden. De dijken hebben om deze reden een dubbelbestemming Waarde-Waardevolle dijk gekregen.

Waterstaat-Waterkering (artikel 27)

De Haagdijk en Korenhalmdijk hebben als secundaire dijken formeel een waterkerende functie. Om deze reden zijn beide dijken extra beschermd tegen ontgraven of beplanten. Overige bescherming van de dijken is reeds geregeld via de keur van het waterschap.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 28)

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

Algemene bouwregels (artikel 29)

In artikel 29 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene gebruiksregels (artikel 30)

In artikel 30 zijn een aantal algemene gebruiksregels opgenomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 31)

De net buiten 's-Gravenpolder gelegen molen is beschermd middels een beschermingszone- molenbiotoop. Dit om de vrije windvang voor de molen en de waarde van de molen als landschapsbepalend element te behouden. In dit artikel is het beschermingsregime voor de molen opgenomen. De regeling houdt in dat binnen een straal van 100 meter rond de molen geen bebouwing mag worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Ook hoogopgaande beplanting is in deze zone uitgesloten. In de zone van 100 tot 400 meter rondom de molen is een vaste rekenformule opgenomen waarmee de toegestane bouwhoogte in deze zone kan worden bepaald.

Algemene afwijkingsregels (artikel 32)

In artikel 33 zijn algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 32)

In artikel 33 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken voor zover hier een verschuiving van bestemmingsgrenzen noodzakelijk is.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 33)

Artikel 33 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afgeweken worden tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 34)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013".

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels een zogenaamd "conserverend" bestemmingsplan. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten in relatie tot dit bestemmingsplan aanwezig die noodzaken tot het opstellen van een specifiek onderzoek naar economische aspecten.

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 vanaf 6 december 2012 tot en met 19 december 2012 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente. Gedurende deze termijn konden schriftelijke inspraakreacties naar voren worden gebracht bij de gemeente. Naast de terinzagelegging is er op 11 december 2012 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn in de inspraakperiode geen inspraakreacties ontvangen.

8.2 *Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro*

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg gepleegd met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten etc. Dit plan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Alle drie de partijen hebben gereageerd op het plan. De reacties hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele punten aan te vullen of aan te passen. In de bijlage 'vooroverlegrapport' bij deze toelichting is de samenvatting van reacties met de beantwoording daarvan (met doorgevoerde wijzigingen) opgenomen.

8.3 *Gewijzigde vaststelling*

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern 's-Gravenpolder 2013" heeft van 7 februari tot en met 20 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. De samenvatting en de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn als aparte bijlage met annex opgenomen bij het raadsbesluit. De beperkte wijzigingen die voortkomen uit de ingediende zienswijzen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Tevens zijn een aantal beperkte ambtelijke wijzigingen bij vaststelling meegenomen, alle verwerkte wijzigingen zijn in het raadsbesluit met bijlagen verwoord.

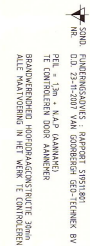
Bijlage

44434_tekening fundering 1.pdf

[illegible]

Bijlage

44434_tekening fundering 2.pdf



HEIRENV001				
TYPE	APERTURE	AMOUNT	INTERVAL TAX MAP	P max (m)
	ø510	22	-0000	492

DEFINITIEF

[illegible]

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44434.pdf

DOSSIERNUMMER: PVK.2019.001729

1e blad

Beurs Notaris

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, vijf november tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:
mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: enzovoorts;
en deze vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend;
enzovoorts voornoemd hierna te noemen: 'verkoper'.

VOLMACHT

Voormelde volmacht zal aan deze akte worden gehecht.
De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op negen december tweeduizend negentien om circa dertien uur dertig minuten in het zalencentrum De Raayberg, Antwerpsestraatweg 267 te Bergen op Zoom voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, evenals hun waarnemers, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbijet.nl, hierna te noemen: 'de website'.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:
het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en de tweede verdieping (met toegang en berging op de begane grond), plaatselijk bekend 's-Gravenstraat 25 B, 4431 AA 's-Gravenpolder, kadastraal bekend gemeente Borsele sectie AG, complexaanduiding 3834 A, appartementsindex 2, uitmakende het één/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een pand

2e blad

met ondergrond en toebehoren, plaatselijk bekend 's-Gravenstraat 25 te 's-Gravenpolder, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Borsele sectie AG nummer 1309, groot een are tweeëndertig centiaren; met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: 'het registergoed'.

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is: enzovoorts;

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, op enzovoorts.

HYPOTHEEK/PANDRECHT

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper:

een recht van eerste hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', met een inschrijfbedrag groot enzovoorts;

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden.

SCHULD

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan verkoper blijkt uit de administratie van verkoper.

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

VERZUIM

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executorialie verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de

hypotheekakte.

AANZEGGING

Deze executoriale verkoop is op grond van het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registersop dezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetssom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetssom als hoogste bod.

3. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet

is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald. In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

5. Waarborgsom

Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

6. Verzuimrente

Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunt.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: éénhonderddrieënzeventig euro en achtenvijftig cent (€ 173,58);
- rioolheffing: eenenvijftig euro en negentien cent (€ 51,19);
- waterschapslasten: negenenzeventig euro en eenentachtig cent (€ 79,81).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte te hechten verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: nihil;

Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

5e blad

2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:

- de overdrachtsbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden.

3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: woonfunctie.

Het toegestaan gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning voor permanente bewoning.

Er is geen ballotageregeling van toepassing.

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement.

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op achttien september tweeduizend negentien geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:
 - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

6e blad

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
 - alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlof niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
 4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
 5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 6. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;

7e blad

- in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,
- geen aanspraak jegens de verkoper;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een schrijven van de gemeente Borsele met datum eenendertig oktober tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed en/of de directe omgeving.

Voor zover aan verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Funderingsinformatie

Het bericht van de gemeente Borsele, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, met datum eenendertig oktober tweeduizend negentien, met betrekking tot de fundering van het registergoed wordt verwezen naar twee funderingstekeningen, die door mij, notaris, op internet zijn gepubliceerd.

Aanschrijvingen

Na schriftelijke informatie, ingewonnen bij de daartoe aangewezen gemeentelijke dienst met datum eenendertig oktober tweeduizend negentien, is gebleken dat er geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen bekend is/zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Borsele, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, met datum eenendertig oktober tweeduizend negentien, zijn ten aanzien van het registergoed geen besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend) en zijn ook geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten, noch zijn in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dwangsommen opgelegd. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed.

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

In voormelde titel van aankomst zijn geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en bijzondere bepalingen vermeld.

16. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden

uitgebracht.

2. *NiIV:*
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotariss:*
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie:*
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg:*
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het

doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.

3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

18. Splitsing in appartementsrechten

1. Het gebouw, met bijbehorende grond en toebehoren waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bij akte op vijftien januari tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr. E.P. Veneklaas Slots, notaris te Kapelle, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op achttien januari tweeduizend tien in register 4, deel 57626 nummer 180.
2. In de splitsingsakte wordt verwezen naar het model-reglement van splitsing in appartementsrechten, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in Register 4 op achttien januari tweeduizend zes in deel 40895 nummer 134.

19. Vereniging van eigenaars

De vereniging van eigenaars is actief en is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw 's-Gravenstraat 25, 4431 AA 's-Gravenpolder en gevestigd te 's-Gravenpolder.

20. Energielabel

De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt

ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële goederheid overleggen.

4. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 5 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.

- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.
In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

6. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door

middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

10. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

11. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44434_kostenopgave.pdf

AFREKENING

BEURS
NOTARIS

mr. A. Romijn
notaris

Locatie centrum
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
tel. (010) 316 71 88

Locatie Kop van Zuid
Wilhelminaplein 1-40
3072 DE Rotterdam
tel (010) 313 69 77

Rotterdam,

Inzake 's Gravenstraat 25 B te 's Gravenpolder
REFERENTIE: PVK/2019.001729/pro forma deb.nr. passeren:

		TE BETALEN	TE ONTVANGEN
Veilingkosten			
Honorarium veiling	€ 3.000,00		
Recherchekosten (forfaitair)	€ 75,00		
Inschrijvingskosten Kadaster (onbelast)	€ 137,50		
Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (3 x € 8,22)	€ 24,66		
Kosten BRP	€ 20,00		
21% BTW over € 3.119,66	€ 655,13		
Totaal		€ 3.912,29	
		€ 3.912,29	€ 0,00
		€ 0,00	
per saldo te voldoen		€ 3.912,29	

Kwaliteitsrekeningen ten name van: Beurs Notaris
Rekeningnummer Rabo: NL31 RABO 0340 5333 23
Rekeningnummer ING: NL18 INGB 0009 6849 52
Rekeningnummer ABN: NL07 ABNA 0844 1051 04
Kamer van Koophandel nummer: 74334077
Btw nummer: NL8598.60.152.B01