



Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan Vinkebroeksestraat 3 Sint Jansteen in de gemeente Hulst

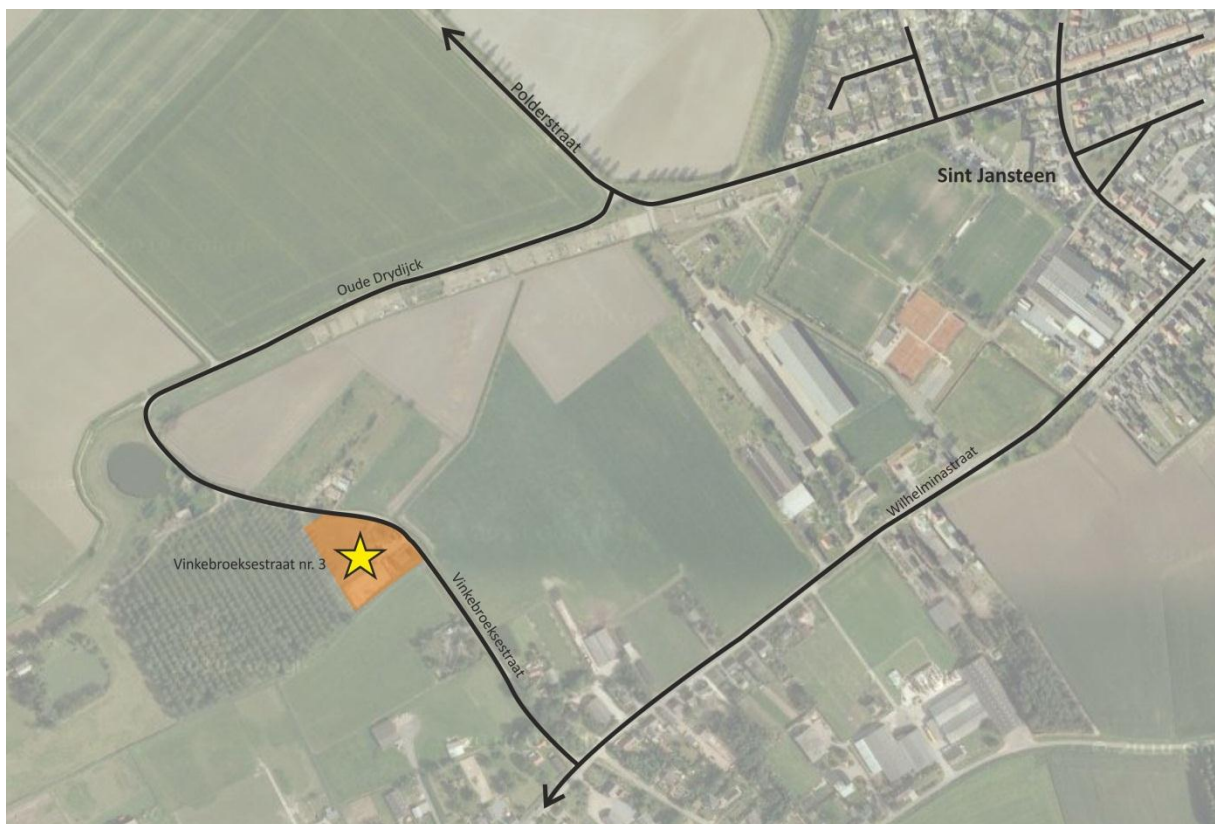
Inhoudsopgave

1	Inleiding	05
1.1	Aanleiding	05
1.2	Vigerend bestemmingsplan	06
1.3	Opzet van de toelichting	06
2	Omschrijving van het project	07
2.1	Ruimtelijk Functioneel	07
2.2	Beschrijving van het project	08
3	Vigerend beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Toekomstig beleid	11
4	Ruimtelijke aspecten project	12
4.1	Ruimtelijke aspecten	12
4.2	Archeologie	13
4.3	Afweging	14
5	Milieuaspecten	15
5.1	Geluidhinder	15
5.2	Bodem	15
5.3	Luchtkwaliteit	15
5.4	Lichthinder	15
5.5	Geur	15
5.6	Externe veiligheid	16
5.7	MER plicht	16
5.8	Natuur Flora Fauna	16
5.9	Vogel- en habitatrichtlijn	16
5.10	Afweging	16
6	Waterparagraaf	17
7	Belemmeringen	18
7.1	Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke belemmeringen	18
7.2	Regelgeving grondexploitatie	18
7.3	Economische uitvoerbaarheid	18
8	Maatschappelijke toetsing en overleg	19
8.1	Maatschappelijke toetsing	19
8.2	Overleg	19
	Planregels	20
Bijlage 1	Verbeelding	34
Bijlage 2	Reactie Waterschap	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Vinkebroeksestraat 3 te Sint Jansteen (kadastrale aanduiding: gemeente Hulst, sectie N, nummer 477) staat momenteel een relatief kleine en verouderde woning. De eigenaar van het perceel wil een (vervangende) nieuwe woning realiseren. De bestaande woning en een nabij gelegen bijgebouw worden gesloopt. Het initiatief is strijdig met de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid. Om realisatie mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Gemeente Hulst heeft op 26 mei 2009 besloten dat zij positief tegenover het bouwen van de woning staat.



Figuur 1 | Vinkebroeksestraat 3 Sint Jansteen

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een nieuw bestemmingsplan of een herziening van een bestemmingsplan vast te stellen.



1.2 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied-Zuid', geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'woondoeleinden, erf en tuin'. De ontwikkeling past qua functie binnen het vigerend bestemmingsplan. De woning wordt buiten het aangegeven bebouwingsvlak gesitueerd waardoor er teveel erfbebouwing ontstaat en niet voldaan wordt aan de maximale goothoogte welke op de erfbestemde gronden is toegestaan. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt derhalve de huidige bestemming gewijzigd en een passende planologisch-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling geboden.

1.3 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart. De kaart vormt het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Vinkebroeksestraat 3 Sint Jansteen' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het (toekomstige) ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De ruimtelijke aspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen de milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 6 is de waterparagraaf opgenomen. De belemmeringen en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 Omschrijving van het project

2.1 Ruimtelijk | Functioneel

Op het perceel Vinkebroeksestraat 3 te Sint Jansteen bestaat de huidige bebouwing uit een woonhuis, een bijgebouw en een paardenstal. Het bijgebouw direct achter de woning is momenteel in gebruik als "bijkeuken" (wasmachine e.d.) en opslag. De afmetingen van de bebouwing bedraagt:

Gebouw	Afmeting	Oppervlakte
Woning	10 * 7 meter	70 m ²
Bijgebouw	16 * 3-6 meter ¹	70 m ²
Paardenstal	12 * 10 meter	120 m ²



Figuur 2 | Huidige woning met bijgebouwen

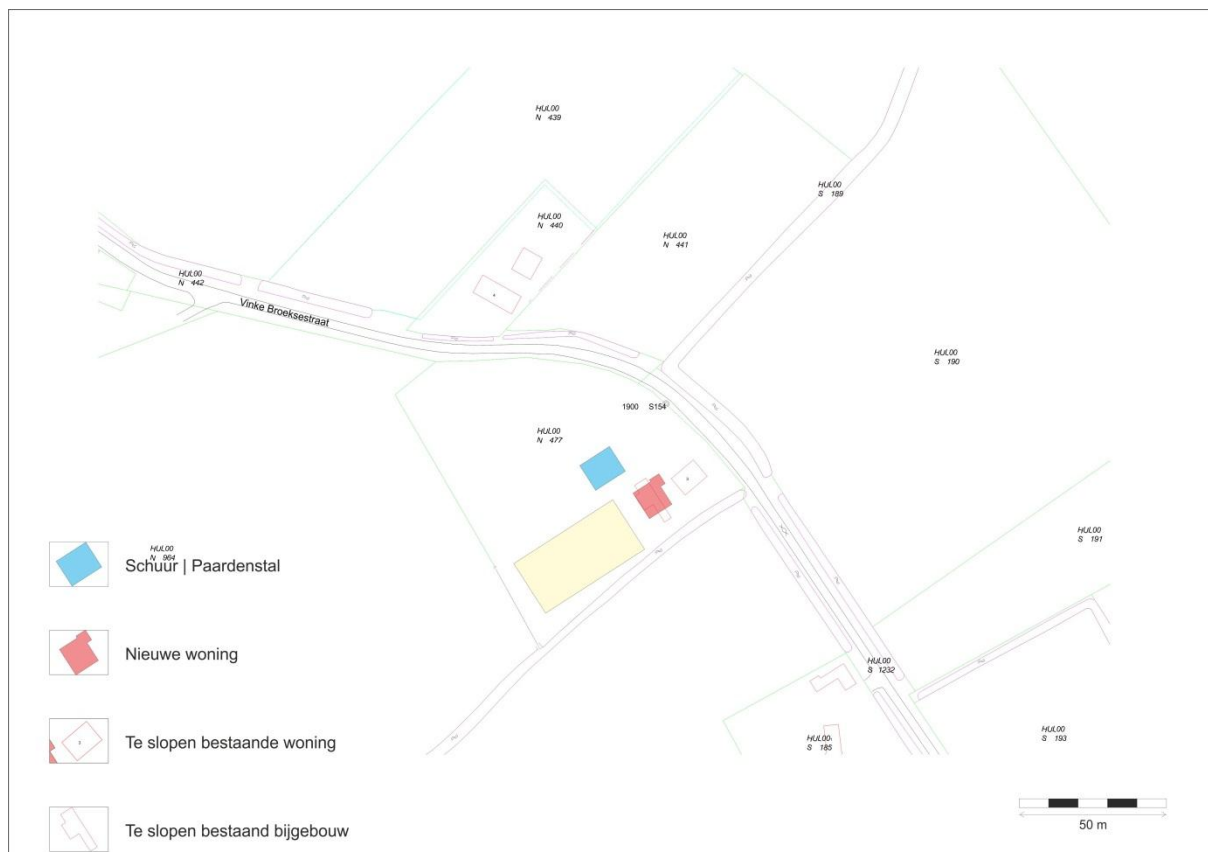
Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Vinkebroeksestraat. De andere zijden grenzen aan weiland. Het weiland ten westen van het perceel is beplant met populieren.

De Vinkebroeksestraat sluit aan op de Wilhelminalaan en gaat over in de Oude Drydijck. Aan de straat zijn 6 woningen gelegen. De woningen verschillen erg in stijl en afmeting. Tussen de woningen in zijn weilanden en akkerlanden gelegen, waardoor er sprake is van een echt buitengebied.

¹ Breedte van het bijgebouw varieert (verspringt) van minimaal 3 tot maximaal 6 meter.

2.2 Beschrijving van het project

Het voornemen bestaat op het perceel Vinkebroeksestraat 3 te Sint Jansteen een nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning vervangt de bestaande woning, welke zal worden gesloopt. Ook het bijgebouw aan de achterzijde van de huidige woning wordt gesloopt. In onderstaande afbeelding staat de locatie van de woning op het perceel weergegeven.



Figuur 3 | Locatie nieuwbouw

De woning wordt in pastoriestijl gerealiseerd. Deze stijl sluit aan bij de reeds bestaande paardenstal. De nieuwbouw kent een oppervlakte van 103 m².

Het materiaalgebruik is passend bij de eerder genoemde bouwstijl. De gevelsteen is van het type "oud kempisch", vergelijkbaar met de voorgevel van de paardenstal. Het dak van de woning wordt met een blauw gesmoorde dakpan uitgevoerd. Het dak van de berging wordt voorzien van riet.

Op de volgende pagina staan de gevelaanzichten van de woning weergegeven.



Figuur 4 | Voorgevel en zijgevel Noord



Figuur 5 | Achtergevel en zijgevel Zuid

3 Vigerend beleid

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte omvat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, met een doorkijk naar de periode 2020-2030. De nota is op 27 februari 2006 in werking getreden. Het hoofddoel van deze nota is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van de krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat genoemd Rijksbeleid niet van toepassing is op deze "kleinschalige" ingreep.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het provinciale beleid voor Ruimte, Milieu en Water opgenomen. De belangrijkste doelstellingen daarbij zijn het faciliteren van de economische dynamiek, het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

In het kader van het zorgvuldig ruimtegebruik en het genereren van voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding).

Het voorliggende project sluit aan bij het in het Omgevingsplan nagestreefde zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

Het gemeentebestuur heeft de woonvisie Hulst vastgesteld. Hierin is het doel opgenomen een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving te bewerkstelligen. Het nastreven van dit doel krijgt uitwerking in de volgende drie onderdelen:

- Het behouden en werven van inwoners, waarbij het groene en ruime karakter wordt benadrukt;
- Aandacht voor alle doelgroepen (starten, ouderen, gehandicapten, jonge gezinnen, doorstromers, enz.);
- Verbeteren van de woonkwaliteit, wat tot uiting komt in de openbare ruimte, veiligheid, een adequaat voorzieningenniveau, herstructurering en integrale en duurzame benaderingswijze.

Voor de kern Sint Jansteen is in het uitvoeringsprogramma opgenomen dat wordt ingezet op:

- Herstructurering en inbreiding;
- Uitbreiding;
- Wonen en zorg.

Bestemmingsplan

Voor het perceel Vinkebroeksestraat 3 te Sint Jansteen is het bestemmingsplan "Buitengebied-Zuid" van kracht. Het perceel wordt aangeduid met de bestemmingen W4 (woondoeleinden), E3 (Ef) en T(Tuin). Een korte toelichting:

De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:

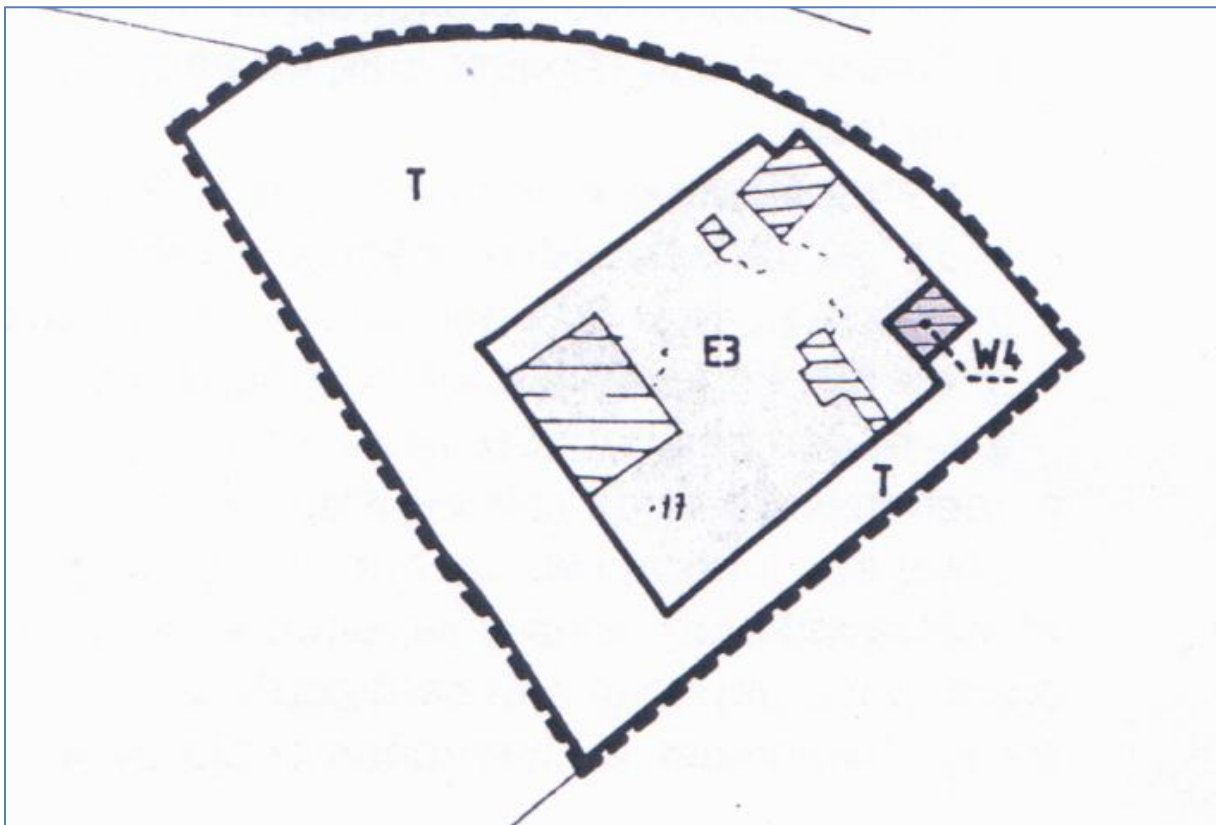
- Ter plaatse van de gronden zonder subbestemming: de huisvesting van personen in woningen;

De gronden op de kaart aangewezen voor Erf (E) zijn bestemd tot erf bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- Uitbouwen;
- Bijgebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming tuin (T) zijn bestemd voor tuin. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Figuur 6 | Bestemmingsplankaart (huidig)

3.4 Toekomstig beleid

Op het betreffende perceel of in de directe omgeving daarvan zijn geen relevante of belemmerende activiteiten voorzien.

4 Ruimtelijke aspecten project

4.1 Ruimtelijke aspecten

Motivering locatiekeuze

Het perceel Vinkebroeksestraat 3 is in eigendom van initiatiefnemer. De woning vervangt de huidige woning en bijgebouw op genoemde locatie. Realisatie is dan ook onlosmakelijk met het perceel Vinkebroeksestraat 3 te Sint Jansteen verbonden.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe woning wordt op een grotere afstand van de weg gesitueerd. Betreffende ontwerp en plaatsing van de woning heeft reeds een eerste overleg plaatsgevonden met de Welstandscommissie in verband met de behandeling van een principeverzoek. De nieuwe woning sluit in stijl aan op de bestaande paardenstal en past qua karakter beter in het landelijk gebied.

De Vinkebroeksestraat vormt een slingerende straat aan de rand van de kern Sint Jansteen. Kenmerkend voor deze straat is de diversiteit in bebouwing, zowel qua vormgeving als afmeting en plaatsing ten opzichte van de weg. Een wijziging van de plaats van de woning ten opzichte van de weg past dan ook prima in de huidige structuur.

Infrastructuur

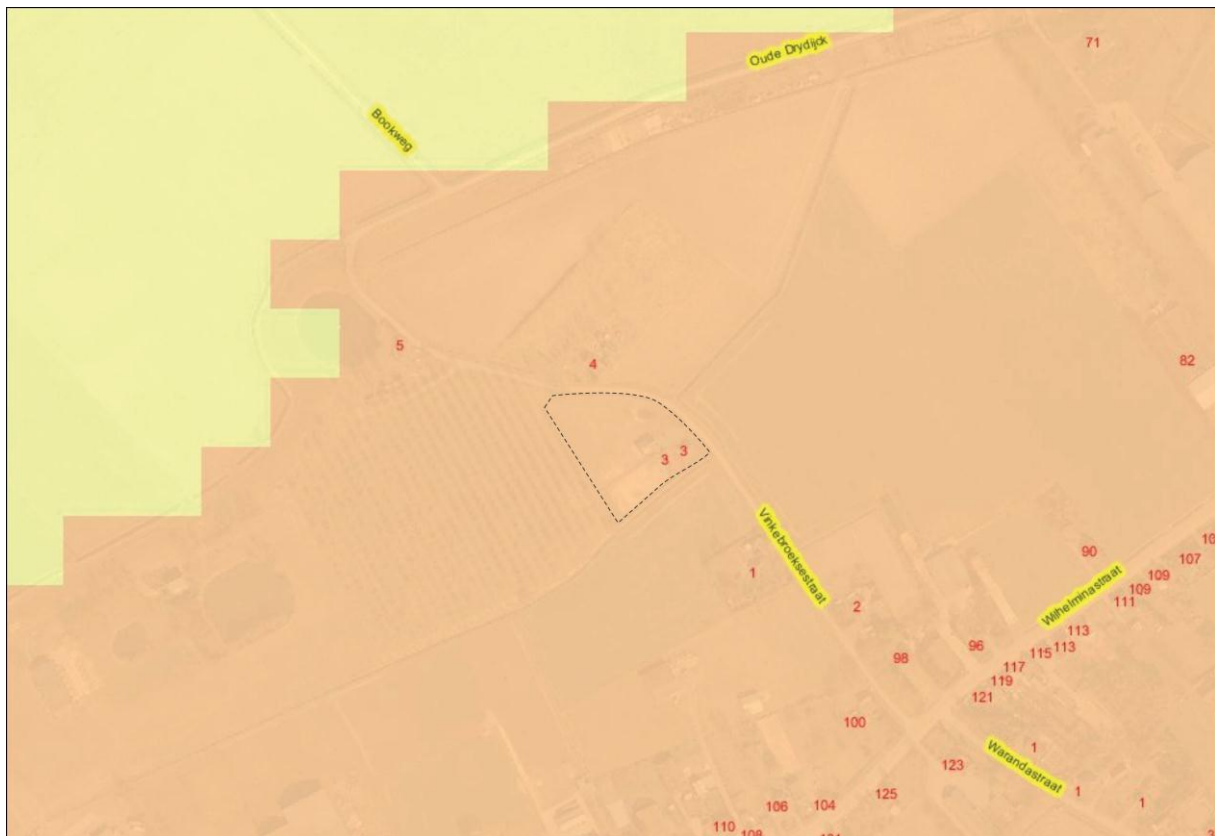
Realisatie van een nieuwe woning op dit perceel heeft geen consequenties voor de aanwezige infrastructuur. Het betreft vervangende nieuwbouw en er is dan ook geen sprake van een toename van de intensiteit op de Vinkebroeksestraat of eventueel andere wegen. De toegang tot het perceel wordt ook niet verplaatst.

Parkeren

Er is sprake van privégebruik. Voorliggend plan heeft dan ook geen verkeersaantrekkende werking dan wel een toename van de parkeerdruk tot gevolg.

4.2 Archeologie

In 1992 is het verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekent. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat de indicatieve archeologische waarde van de bodem in het betreffende gebied een middenhoge trefkans kent.



Figuur 7 | AMK & IKAW Zeeland (Bron: www.zeeland.nl)

De nieuwbouw wordt grotendeels gerealiseerd op het bestaande bijgebouw. Het te bebouwen oppervlak buiten de bestaande bebouwing is beperkt. Door de ligging van deze grond direct tegen het bestaande bijgebouw, en de beperkte verstoringsdiepte van 0,80 m, kan gevoeglijk worden aangenomen dat de kans dat eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem worden "geroerd" is uitgesloten. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

Ondanks dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, is niettemin de kans aanwezig dat archeologisch sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden (o.a. graafwerkzaamheden) aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet. De initiatiefnemer is verplicht om de aannemer te wijzen op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, telefoonnummer 0118-670870.



4.3 Afweging

De vervangende nieuwbouw is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woning past qua vorm en locatie prima in de reeds aanwezige bebouwing aan de Vinkebroeksestraat.

5 Milieuaspecten

5.1 Geluidhinder

De vervangende nieuwbouw heeft geen wijziging in gebruik van de locatie tot gevolg. Gelet op het huidige gebruik is er dan ook geen sprake van een nadelige invloed op de omgeving.

Recent (mei 2010) zijn door waterschap Scheldestromen i.o. verkeerstellingen uitgevoerd op de Oude Drydijck, in het verlengde van de Vinkebroeksestraat. Hieruit is gebleken dat op een gemiddelde werkdag slechts 179 motorvoertuigen gebruik maken van de straat. Dit, en de locatie van de nieuwbouw op ruime afstand van de weg, maakt dat gevoeglijk kan worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

5.2 Bodem

Door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de, zintuiglijk puin- en koolashoudende, bovengrond (MM01) wordt een licht verhoogde concentratie lood aangetroffen. In de ondergrond (MM02) worden geen concentraties boven de achtergrondwaarden aangetroffen. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties barium en nikkel. Op basis van deze resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht, er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Indien grondafvoer plaatsvindt is een praktijkkeuring conform AP04 vereist, onderhavig onderzoeksrapport kan in dat geval door het bevoegd gezag (Gemeente/Waterschap) als niet afdoende worden beschouwd.

5.3 Luchtkwaliteit

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de "Wet Milieubeheer" goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de "Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke orderingsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. 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. Gelet op het feit dat voorliggend project vervanging van een bestaande woning betreft kan gevoeglijk worden aangenomen dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

5.4 Lichthinder

Realisatie van de vervangende woning zal geen lichthinder voor de (directe) omgeving tot gevolg hebben.

5.5 Geur

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen activiteiten of voorzieningen aanwezig welke vanuit geur(hinder) een belemmering voor het initiatief kunnen vormen.

5.6 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. De circulaire Risiconormen Vervoer Gevaarlijke stoffen is opgesteld in 2004. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven (en het vervoer van) met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. De Vinkebroeksestraat maakt geen onderdeel uit van de route gevaarlijke stoffen

Belemmeringen als gevolg van de aanwezigheid van beschermingszones of veiligheidszones in verband met (ondergrondse) leidingen zijn niet van toepassing.

5.7 MER plicht

Het initiatief is niet MER-plichtig

5.8 Natuur | Flora | Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en 4 staat aangegeven welke plant- en diersoorten beschermd zijn. De minister van LNV kan onder voorwaarden ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75). Het is van belang om bij 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.

Realisatie van de woning betreft vervangende nieuwbouw. Gelet op de huidige situatie is de kans op het verstoren van beschermde planten- en diersoorten dan wel het beschadigen of verstoren van de voortplantings- of rustplaats verwaarloosbaar.

5.9 Vogel- en habitatrichtlijn

De vogel- en habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna. Hiervan is op deze locatie geen sprake. De vervangende nieuwbouw vormt geen belemmering voor de directe omgeving.

5.10 Afweging

De milieuaspecten vormen geen belemmering voor realisatie van de vervangende nieuwbouw. Afvoer van grond is in het kader van het plan niet aan de orde.

6 Waterparagraaf

De waterparagraaf is een belangrijk element om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin integraal onderdeel uitmaakt van de planvorming. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De huidige bebouwing bestaat uit een woning, een bijgebouw en een paardenstal. Zowel de woning als het bijgebouw worden gesloopt. Als vervangende nieuwbouw wordt een woning gerealiseerd.

De nieuw te bouwen woning kent een oppervlakte van 103 m². De bestaande woning is 70 m². Ook het huidige bijgebouw kent een oppervlakte van 70 m². Dit betekent dat door realisatie van het plan het bebouwd oppervlak afneemt met 37 m².

Ter hoogte van huisnummer 3 is in de Vinkebroeksestraat geen riolering aanwezig. Het huidige systeem op het perceel bestaat dan ook uit een septic tank. Hierop wordt zowel het afvalwater als het regenwater van de woning en bijgebouw afgevoerd. Het afvalwater van de recent gerealiseerde schuur/stal is ook aangesloten op de septic tank, het regenwater wordt afgevoerd naar een op het erf gelegen waterpartij.

Het perceel Vinkebroeksestraat 3 bevindt zich in een weinig kwetsbaar gebied. De wettelijke vereiste voor de afvoer van (vervuilt) water betreft een verbeterde septic tank met een inhoud van 6 m³ of een vergelijkbaar goed functionerende installatie.

Bij realisatie van de nieuwe woning zal ook de bestaande septic tank worden vervangen door een septic tank met een inhoud van 6 m³ of een vergelijkbaar goed functionerende installatie. Het afvalwater van de woning zal naar deze installatie worden geleid. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het oppervlaktewater (verkavelingssloot aan zuidzijde perceel).

Bodemdaling

Locatie is gelegen in een weinig zettingsgevoelig gebied.

Grondwateroverlast

Het bodemtype betreft zand. Er is geen sprake van zoute kwel.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Aan de zuidzijde van het perceel is een sloot gelegen, welke is aangewezen als primaire waterloop. De afstand van de woning tot de perceelgrens is meer dan 7 meter. De afstand tussen bebouwing en insteek sloot is dan ook groter dan 7 meter.

Grondwaterkwantiteit

In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast. Het bebouwd oppervlak wordt in aantal vierkante meters teruggebracht.

Verdroging/natte natuur

Er is geen natte natuur en/of ecologische wateren in de directe nabijheid van het plangebied. Er is tevens geen sprake van een vervuilende functie.

De waterparagraaf is besproken met waterschap Scheldestromen en akkoord bevonden. De reactie is te vinden in bijlage 2.

7 Belemmeringen

7.1 Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke belemmeringen

Voor zover bekend zijn er geen kabels en leidingen aanwezig welke een belemmering kunnen vormen voor het project.

De betreffende grond is in eigendom bij de initiatiefnemer. Er is voorts geen sprake van publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke belemmeringen.

7.2 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in de afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgesteld wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meer woningen is opgenomen in het betreffende artikel van het Bro. Echter het gaat hier om de bouw van een vervangende woning waardoor geen kostenverhaal nodig is. De onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwblok.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het plan economisch haalbaar is. Een summiere weergave van de exploitatieberekening treft u hieronder aan:

Sloopkosten:	€ 10.000,-
Bouwkosten:	€ 250.000,-
Financiering:	privé, door middel van hypotheek



8 Maatschappelijke toetsing en overleg

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerpbestemmingsplan 'Vinkebroeksestraat 3' zal gedurende zes weken ter inzage liggen op het stadskantoor te Hulst. Daarnaast zal het bestemmingsplan tijdens de periode van terinzagelegging via elektronische weg raadpleegbaar zijn. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad. Een vooraankondiging heeft op 15 oktober 2010 plaatsgevonden.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke.

Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

VROM, provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen i.o. (voorheen Waterschap Zeeuws-Vlaanderen) en SCEZ.