

Wijzigingsplan

Magdalenastraat

Heikant

In opdracht van:

P.E.A. Dhollander

Oud Ferdinandusdijk 20

4566 RK Heikant

Uitgevoerd:



Verhage-Lemahieu

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

M: 06-55226207

Versie: 3 maart 2016

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.Wpheikmagdalenaong-ooo0

Status: Ontwerp

INHOUD

1. Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Planuitwerking.....	2
1.3. Leeswijzer	4
2. Planologisch beleidskader.....	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid.....	5
2.3 Duurzaamheidsladder.....	6
2.4 Gemeentelijk beleid	6
2.5 Conclusie.....	7
3. Ruimtelijke aspecten.....	8
3.1 Natuur	8
3.2 Cultuurhistorie	9
3.3 Archeologie.....	9
3.4 Mobiliteit en parkeren.....	9
3.5 Technische infrastructuur.....	10
4. Milieuaspecten	10
4.1 Bodem	10
4.2 Geluid	10
4.3 Luchtkwaliteit.....	10
4.4 Externe veiligheid	10
4.5 Milieuhinder	11
5. Waterparagraaf.....	12
5.1 Watertabel.....	12
6. Financiële haarkbaarheid	15
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	15
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
7. Juridische aspecten.....	15

Bijlage 1: Gegevens Natuurloket

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingsplan aan de Magdalenastraat te Heikant. Het perceel (kadastraal bekend Hulst sectie S nr. 1609) is op dit moment onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. Initiatiefnemer wil op deze locatie een burgerwoning realiseren.

In het bestemmingsplan "Heikant" is de locatie aangeduid als - wijzigingsgebied F (inbreidingslocatie Magdalenastraat Zuidzijde). Dit biedt het college de mogelijkheid ingevolge artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan onder voorwaarden te kunnen wijzigen.

Op 10 december 2015 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan. Gevolg hiervan is dat op het perceel van initiatiefnemer één woning wordt gerealiseerd en dat op perceel kadastraal bekend Hulst sectie S nummer 1610 het wijzigingsgebied F voor de bouw van één woning behouden blijft.

De uiteindelijke medewerking aan de wijziging is onder meer afhankelijk van het voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Middels een wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de betreffende voorwaarden. In het voorliggende wijzigingsplan wordt ingegaan op deze voorwaarden.

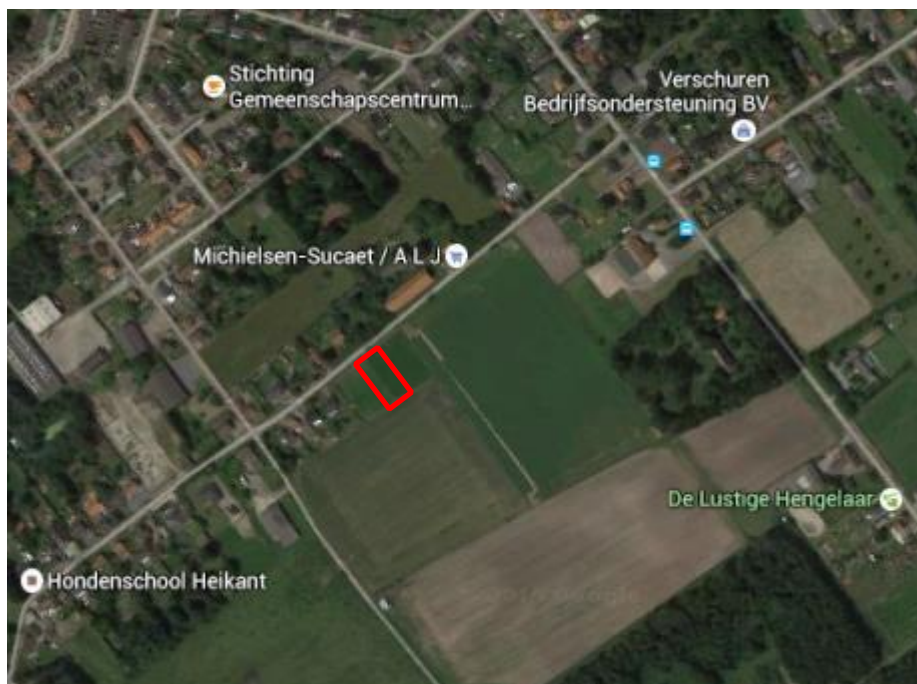
1.2 Planuitwerking

1.2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de rand van de plaats Heikant ten zuiden van het centrum van Heikant. Het perceel heeft een omvang van circa 980 m² en is gelegen in gemengd gebied zijnde het overgangsgebied van de woonkern en het buitengebied. De locatie wordt goed ontsloten via de Magdalenastraat.



Figuur 1: Ligging locatie (Bron: Geoweb Zeeland)



Figuur 2: Luchtfoto locatie (bron: Google maps)

1.2.2. Voorgenomen ontwikkeling

Op de locatie zal het perceel bouwrijp gemaakt worden ten behoeve van de bouw van één burgerwoning welke zal voldoen aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Heikant.



Figuur 3: Foto perceel

1.3. Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het geldende beleidskader kort toegelicht. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de ruimtelijke aspecten gemotiveerd. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf behandeld en in hoofdstuk 6 en 7 worden respectievelijk de financiële haalbaarheid en juridische aspecten omschreven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld 13 maart 2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland tot 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

De ontwikkeling is gericht op de versterking van het kwalitatieve woningaanbod in de plaats Heikant. De bouw van één burgerwoning is een zeer kleinschalige ontwikkeling binnen de uitvoering van de Structuurvisie. De ontwikkeling zal er niet toe leiden dat er op nationale schaal en op het niveau van het deelgebied Zuidwestelijke Delta belangen in het geding zijn.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt. De gewenste ontwikkeling aan de Magdalenastraat betreft een woonfunctie. Het Omgevingsplan geeft omtrent een goed woon- en leefklimaat hetvolgende aan:

Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren.

Vanwege de grote economische belangen investeert de Provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De Provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om het bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Provinciale belangen zoals die zijn gedefinieerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zoals bijvoorbeeld het tegengaan van nieuwe woningen in het buitengebied, aantasting van natuur of molenbiotopen) worden in dit geval, waarin sprake is van de toevoeging van een woning, binnen het stedelijk gebied niet geraakt.

2.3 Duurzaamheidsladder

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan, een wijzigingsplan daaronder begrepen, uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of er sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij voormalige bedrijfslocaties, die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Hiertoe is de wijzigingsbevoegdheid naar wonen op dit perceel opgenomen.

Het plangebied ligt binnen het zoekgebied woningbouw en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Ook wordt Heikant aangedaan door een openbaar vervoer verbinding (busdienst).

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Heikant

Op de gronden is het bestemmingsplan Heikant van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 29-082008). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de subbestemming Ar.

De agrarische gronden met de subbestemming Ar zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met een uitbouw mogelijkheid voor niet-grondgebonden activiteiten als neventak, een en ander met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische randzone en voorts met dien verstande dat geen neventak intensieve veehouderij is toegestaan. Een uitsnede van de huidige verbeelding van het bestemmingsplan is bijgevoegd als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Heikant

Tevens is naast de agrarische bestemming, wijzigingsbevoegdheid F opgenomen. Deze gebiedsaanduiding maakt het mogelijk voor het college om onder voorwaarden de bestemming ter plaatse te wijzigen in de bestemming wonen. De voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming is omschreven in artikel 25 lid 2 sub L van het bestemmingsplan Heikant:

Artikel 25 lid sub L: wijzigingsgebied F: Inbreidingslocatie Magdalenastraat zuidzijde

Gebied met wijzigingsbevoegdheid F: inbreidingslocatie Magdalenastraat zuidzijde

I. De bestemming "Agrarische doeleinden" mag worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden" (W) met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. ter plaatse zijn toegestaan: ten hoogste 2 woningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
2. binnen een afstand van 8 m tot de voorste perceelsgrens zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
3. de goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen en van overige gebouwen ten hoogste 3 m.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Op het betreffende perceel wordt één woning gerealiseerd. De tweede woning blijft mogelijk op de het naastgelegen perceel, Hulst sectie S nummer 1610, welke tevens is bestemd met de wijzigingsbevoegheid F. De regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

2.5 Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Binnen de kaders van het bestaand bebouwd gebied staan noch het provinciaal, noch het gemeentelijk beleid de beoogde ontwikkeling in de weg.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op relatief grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde-Saeftinghe op een afstand van circa 12,3 kilometer.

Binnen een afstand van 100 meter is eveneens geen natuurgebied of EHS gebied gelegen. Dichtstbijzijnde gebied is het Waterwingebied Sint Jansteen op circa 115 meter.

Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen op het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom van Heikant. De gronden worden jaarlijks intensief gebruikt. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 60-363). Middels bijlage 1 zijn deze gegevens weergegeven.

De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. De locatie betreft agrarische gronden die jaarlijks intensief worden bewerkt. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

Gezien de aard van het plan en met name het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 3.3) dient ook het aspect historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. In de nabije omgeving van het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Bij het indienen van de omgevingsvergunning bouwen zal aandacht worden besteed aan de vormgeving en de materialenkeuze welke passend is voor de kenmerkende Zeeuwse stijl.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Heikant is voor deze locatie met de vaststelling van het bestemmingsplan reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. In geval van ontwikkeling is geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk, wel gelden algemene regels t.a.v. vondstmelding.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Magdalenastraat. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt. De weg kent een matige verkeersintensiteit. De maximale toegestane snelheid bedraagt 30 km.

Het plan leidt tot een geringe toename van de verkeersdruk. De gronden worden nu intensief agrarisch gebruikt. Deze agrarische verkeersbewegingen zijn na de realisatie van de woning niet meer van toepassing. In het geval van de realisatie van de burgerwoning zal er enkel personenvervoer plaatsvinden.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Het perceel heeft een omvang van 980 m². Op het perceel is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal 2 auto's.

3.5 Technische infrastructuur

De woning zal worden aangesloten op de in de directe omgeving aanwezig zijn gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Op grond van gegevens in het gemeentelijk Gis/Bis wordt de locatie niet als verdacht beschouwd. Voor een ruimtelijke toets zal minimaal om een historische bodemtoets worden gevraagd. Gezien de historie en het gebruik komt de locatie in aanmerking voor vrijstelling van onderzoeksplicht bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

Op de locatie zal als gevolg van het onderhavig wijzigingsplan een geringe toename plaatsvinden van het autoverkeer. De verkeersbewegingen voor de woning blijven beperkt tot de verkeersbewegingen veroorzaakt door de bewoners. Daarentegen kan het perceel niet meer worden benut voor agrarisch gebruik en zullen er geen tractorbewegingen van en naar het perceel plaatsvinden. De Magdalenastraat heeft een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Geluidsonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. De realisatie van twee woningen draagt niet 'in betekenende mate' bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgedebiet van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

In de omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf op circa 51 meter van het plangebied gelegen. De afstand tot de woning is nog groter aangezien de woning gepositioneerd zal worden op minimaal 20 meter van de weg. Aan de richtafstanden van VNG-richtlijnenafstand kan worden voldaan. De VNG richtlijnen hanteert voor de bedrijfsactiviteiten van een akkerbouwbedrijf minimaal 30 meter afstand. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld en deze is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De uitbreiding omvat een nieuwe woning en verharding. Bij elkaar is dit een uitbreiding van verhard oppervlak met circa 250 m². De toename van verhard oppervlak zorgt ervoor dat er $250 \times 0,075 = 18.75 \text{ m}^3$ extra waterberging moet worden gerealiseerd. De waterberging zal gerealiseerd worden aan de zuidzijde van het perceel. Hier is reeds gedeeltelijk een sloot aanwezig. Deze sloot zal verbreed worden en hemelwater zal hierop worden geloosd.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	<i>Hemelwater zal worden via een verbreding van de sloot op het oppervlaktewater geloosd worden. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsubjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Schoon hemelwater zal worden toegevoegd aan het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor verbeteren.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's is door het goed afsluiten van de waterput niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocatie is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. Schoon hemelwater zal zodoende geloosd worden op het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>De planlocatie is gelegen in een waterwingebied. Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen en tevens de ontwikkeling geen significante gevolgen voor het waterwingebied.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Grondwaterbeschermingsgebied	<i>De PMV is van toepassing. Voor zover hier de regels en het gebruik van bouwmaterialen in acht wordt genomen zijn hier geen significante gevolgen.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Voor de nieuwe woning is reeds een uitrit gerealiseerd, deze werd gebruikt voor agrarisch verkeer. De woning wordt op meer dan 20 meter van de Magdalenastraat gerealiseerd. De sloot blijft hierdoor bereikbaar voor onderhoud.</i>

6. Financiële haikbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een aangewezen bouwplan en dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van genoemde wet, indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Voor een wijzigingsplan als het onderhavige is volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Het wijzigingsplan zal worden aangeboden voor het bestuurlijk vooroverleg met de provincie en het waterschap.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit en het wijzigingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen.

7. Juridische aspecten

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De digitale verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels over het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de planregels.

De Verbeelding

Met dit wijzigingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch randzone' vervallen. Voor het perceel is een bestemming 'Wonen' opgenomen.

De Regels

In onderhavig wijzigingsplan zijn de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan "Heikant" onverkort van toepassing.