

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Begrenzing plangebied	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Plangebied	
2.1. Historie	4
2.2. Plangebied	4
2.3. Geldende bestemmingsregeling	4
3. Beleidskaders	
3.1. Rijksbeleid	6
3.2. Provinciaal beleid	6
3.3. Gemeentelijk beleid	8
3.4. Conclusie	9
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1. Stedenbouwkundige aspecten	10
4.2. Stedenbouwkundig planopzet	10
4.3. Beeldkwaliteit	10
4.4. Verkeer	10
5. Sectorale toetsen	
5.1. Bodem	11
5.2. Archeologie	12
5.3. Water	13
5.4. Ecologie	14
5.5. Luchtkwaliteit	17
5.6. Wegverkeerslawaaï	18
5.7. Milieuzonering	18
5.8. Externe veiligheid	19
5.9. Leidingen	19
5.10. Duurzaamheid	19
5.11. Financiële haalbaarheid	20
5.12. Verevening	20
6. Juridische planbeschrijving	
6.1. Planvorm	21
6.2. Toelichting op de regels	21
7. Maatschappelijke verantwoording	
7.1. Inspraakprocedure	23

Bijlagen

- Bodemonderzoeksrapport
- Reactie waterschap
- Vereveningsplan
- Quick scan Flora en Fauna
- Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Standertmolenstraat tussen nummer 5 en 15 te Graauw is een kavel grond gelegen welke bestaat uit een wekje/tuin behorend tot de woning nummer 15.

De eigenaar van het betreffend stuk grond is voornemens het te verkopen aan de heer Van den Manacker. De heer Van den Manacker wenst op dit kavel vervolgens een nieuwe woning te bouwen. Dit is echter in strijd met het geldend bestemmingsplan.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande luchtfoto 01 aangegeven door middel van een rood kader voor wat betreft de nieuwe woning en met een groen kader voor wat betreft de aanpassing van het agrarisch bouwblok wat in eigendom is bij de verkoper van betreffend perceel.



Luchtfoto 01 (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de resultaten van de inspraak aan de orde.

2. Plangebied

2.1. Historie

Zandberg is een klein buurtschap dat deel uitmaakt van de Nederlandse gemeente Hulst in Zeeuws-Vlaanderen en dat gelegen is nabij Graauw. Het buurtschap Zandberg bestaat uit twee straten met lintbebouwing. Zandberg is genoemd naar het naburige fort. Lange tijd heeft het deel uitgemaakt van de gemeente Graauw en Langedam. In de omtrek zijn vele decorstukken te vinden uit het 17e eeuwse Hulst zoals de Steenen Beer, de Vlaamse kreek en het fort zelf op de liniedijk. Het buurtschap heeft ongeveer 110 inwoners.

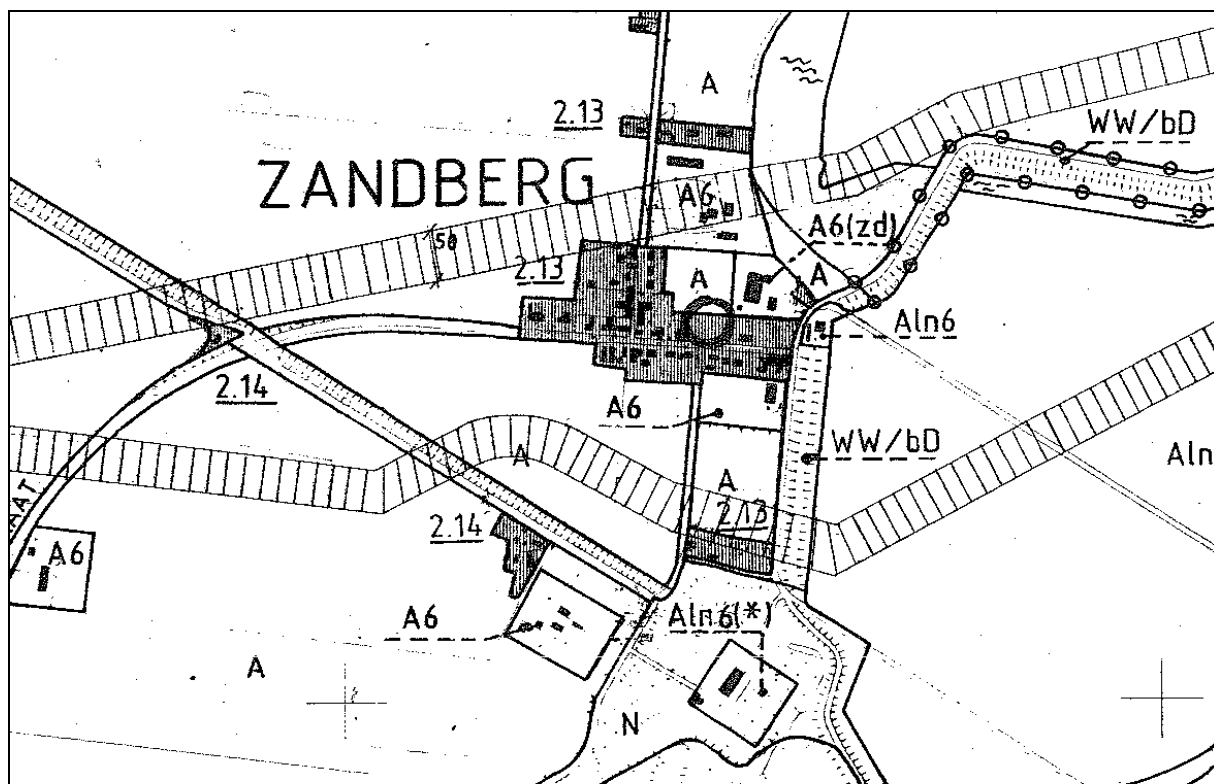


2.2. Plangebied

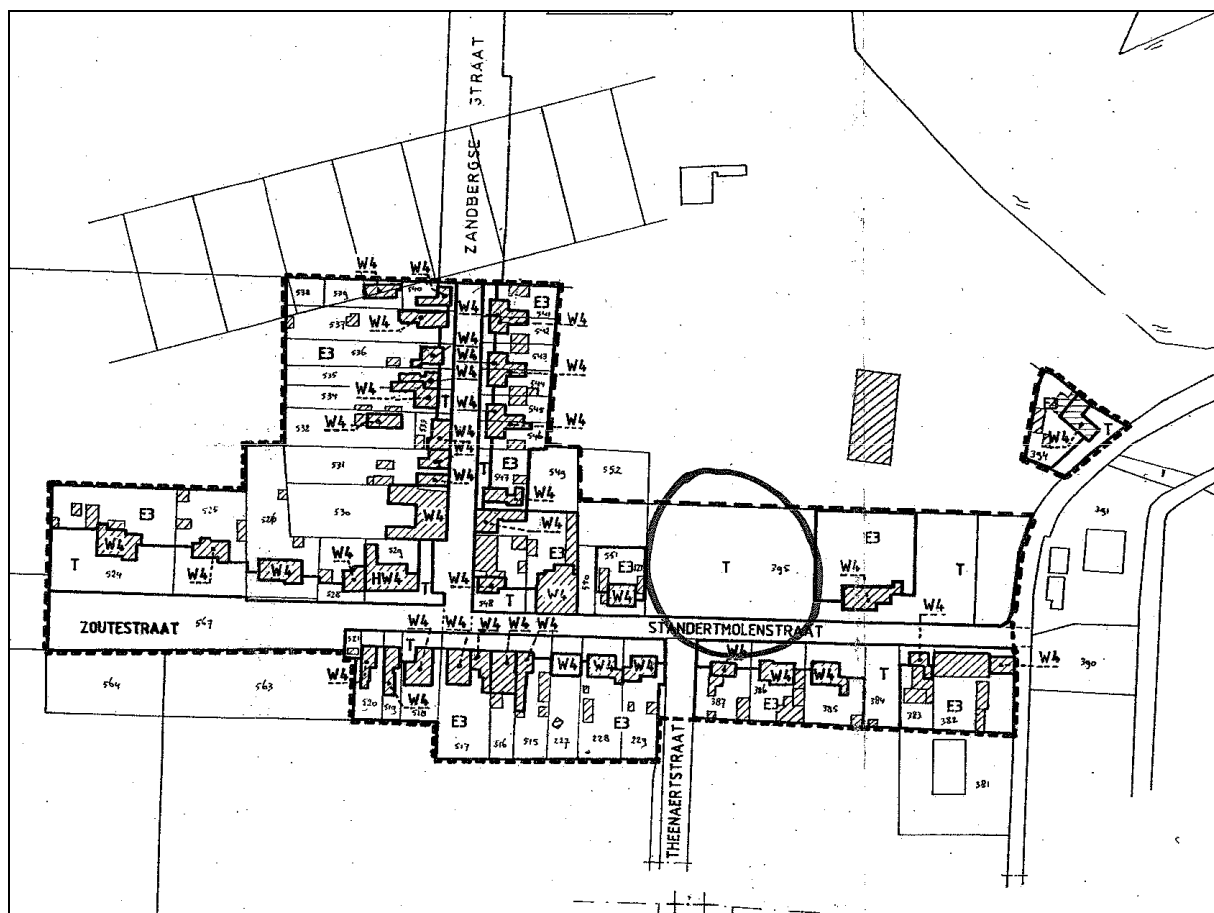
Het plangebied is, zoals onder paragraaf 1.2. op de luchtfoto 01 is weergegeven, gelegen middenin het buurtschap Zandberg op een gedeelte van een weiland dat behoort tot de naastgelegen boerderij, Standertmolenstraat 15. De locatie is gesitueerd op een weiland wat een opening vormt in de bestaande lintbebouwing en sluit direct aan bij de woonkavel van Standertmolenstraat 5.

2.3. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 4de herziening". Op de gronden rust de bestemming "Tuin". Op de volgende pagina is een fragment van de bestemmingsplankaarten opgenomen.



Figuur 01, fragment bestemmingsplankaart "Buitengebied Zuid 4de herziening", bron: gemeente Hulst



Figuur 02, fragment detailkaart bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 4de herziening", bron: gemeente Hulst

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te realiseren voor de verschillende ruimtevragende functies. Met de nota Ruimte krijgen provincies en gemeenten meer ruimte voor ontwikkeling. Met een aantal regels op het gebied van water, landschap en cultuurhistorie kunnen provincies en gemeenten hun verantwoordelijkheden waarmaken met oog voor nationale belangen.

Een aantal punten uit de Nota Ruimte wordt op deze plaats kort uitgelicht. In de eerste plaats het bundelingsbeleid. Ten aanzien van verstedelijking en economische activiteiten gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing ten behoeve van verstedelijking en economische activiteiten moet worden geconcentreerd: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De bundelingsstrategie ondersteunt de steden in hun functie van economische en culturele motor en draagt zodoende bij aan de rijksdoelstelling van krachtige steden en een vitaal landelijk gebied. Naast bundeling is ook inbreiding, oftewel bouwen binnen bestaand bebouwd gebied, een belangrijk thema in de Nota Ruimte. Ten aanzien van het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied wordt in de Nota Ruimte een streefgetal van 40% genoemd. Als grens van het bestaand bebouwd gebied wordt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000 gehanteerd. Om deze doelstelling in praktijk te brengen moeten de opgaven voor revitalisering, herstructurering en transformatie volgens de Nota Ruimte krachtig ter hand worden genomen.

West-Zeeuws-Vlaanderen, Walcheren en de Zak van Zuid-Beveland worden in de Nota Ruimte als Nationaal Landschap benoemd. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke, en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland vastgesteld 30 juni 2006.

Op 30 juni 2006 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan vastgesteld. Dit heeft op 1 oktober 2006 rechtskracht verkregen. Kwaliteit en dynamiek zijn de sleutelwoorden in het Omgevingsplan Zeeland. Kort gezegd komen deze sleutelwoorden erop neer dat vanuit het omgevingsplan een bijdrage moet worden geleverd aan de voor Zeeland noodzakelijke economische en sociaal-culturele dynamiek. Tegelijkertijd is het Omgevingsplan gericht op het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten van de regio.

In het Omgevingsplan zijn de provinciale doelstellingen als volgt geformuleerd:

- Bundeling van wonen
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Zorgdragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt
- Terugdringen van het woningtekort tot 1,5 % in 2010

De acties en prestaties die daarvoor geleverd moeten worden, worden als volgt weergegeven:

- Gemeenten stellen jaarlijks een planningslijst woningbouw en monitor woningbouw op
- Beoordelen gemeentelijke planningslijsten woningbouw op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik
- Stimuleren omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie

- In beeld brengen van de omvang van kwetsbare groepen op de woningmarkt in relatie tot de betaalbare voorraad
- De provincie stimuleert experimenten met betaalbare woningbouw ten behoeve van kwetsbare groepen op de woningmarkt
- De provincie ondersteunt de ambities van de regio's met betrekking tot de spreidingsplannen voor zorgwoningen voor ouderen
- De provincie zal bevorderen dat de spreidingsplannen voor zorgwoningen uitgebreid worden met andere doelgroepen met een zorgbehoefte
- De provincie ondersteunt waar mogelijk de realisatie van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor studenten ten einde het onderwijsklimaat in Zeeland te versterken
- Stimuleren particulier opdrachtgeverschap
- Stimuleren dat de gemeenten Vlissingen, Middelburg, Terneuzen en Goes de woningbouwafspraken realiseren
- Nader uitwerken van de vorm en functie van een aanjaagteam

Planningslijst woningbouw:

Met deze lijst geven gemeenten elk jaar hun bouwprogramma inhoud voor de duur van 10 jaar. Deze lijst wordt ter goedkeuring ingediend bij de provincie.

De provincie toetst deze lijst aan de bundelingsdoelstellingen en de doelstelling voor zorgvuldig ruimtegebruik. Instemming van de provincie geeft duidelijkheid over de inpasbaarheid van de plannen die opgenomen zijn op de planningslijst.

Zorgvuldig en effectief ruimtegebruik

Zoals verwoord in het Omgevingsplan stelt het bieden van ruimte aan ontwikkeling met behoud van de omgevingskwaliteiten bijzondere eisen aan het ruimtegebruik. Het uitgangspunt van de provincie is daar zorgvuldig mee om te gaan. Beoogd plan is wat dat betreft een goed voorbeeld hoe op de juiste wijze omgegaan kan worden met het inpassen van extra woningen in een bestaande situatie.

Grens bestaand bebouwd gebied:

Voor iedere kern is een grens van het bestaand bebouwd gebied vastgesteld. Woningbouwplannen gelegen binnen deze grens worden beschouwd als inbreiding- of herstructureringsplannen. Deze tellen vervolgens mee voor de doelstelling dat 50 % van de woningproductie binnen bestaand bebouwd gebied moet worden gerealiseerd. De grenzen worden door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. Om de 5 jaar zal bezien worden of actualisering van deze grenzen noodzakelijk is. Ook voor Hulst zijn die grenzen vastgesteld. Beoogde locatie valt buiten voornoemde grenzen.

Landelijke bebouwingsconcentraties

Beoogd initiatief is gelegen in een landelijke bebouwingsconcentratie.

In landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen) mogen op grond van het Omgevingsplan Zeeland nieuwe woningen worden toegevoegd mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Uitgangspunt vormt het bestaande stratenpatroon waaraan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, géén nieuwe straten toegevoegd mogen worden. Tevens dient een investering in de omgevingskwaliteit plaats te vinden.

Landschappelijke inpassing:

Zoals verwoord in het Omgevingsplan Zeeland moet het inpassen van nieuwe elementen en ontwikkelingen (woonwijken, bedrijventerreinen, recreatieterreinen, wegen, etc.) aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Op welke wijze deze landschappelijke inbedding vorm gegeven moet worden hangt af van het bestaande landschap en van de vormgeving van het specifieke plan. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Elke ontwikkeling is anders qua aard en schaal en elk landschapstype stelt andere eisen.

Betreffende planlocatie is echter gelegen midden in het buurtschap en omgeven door bestaande bebouwing. Om die reden is een landschappelijk inpassing voor deze locatie niet aan de orde.

Voor het onderdeel verevening wordt verwezen naar paragraaf 5.12 verderop in deze toelichting.

3.3. Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld m.b.t. woningbouw. De belangrijkste zijn:

- Woonvisie gemeente Hulst
- Bestemmingsplannen

Hierin komen vele zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woonklimaat maar ook ingaan op een evenredige verdeling van het woningbouwprogramma.

Woonvisie gemeente Hulst:

Om de strategische ligging tussen Antwerpen en de zone Gent-Terneuzen beter te benutten heeft de gemeente Hulst ingezet op de functie woon- en recreatiegemeente. Aan de hand van de gemeentelijke woonvisie is bepaald hoe hieraan invulling is gegeven.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma is vastgelegd in een meerjaren-woningbouw-planning, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Aan de hand van de woningbouwplanning en monitoring van de daadwerkelijk gerealiseerde woningen zal de provincie sturen.

Met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst is in een intentieverklaring met prestatieafspraken het gezamenlijke kader ten behoeve van de afstemming van woonbeleid vastgelegd, zodat de beleidsdoelstellingen en de uitvoering daarvan optimaal op elkaar worden afgestemd.

Een voor beoogd object van belang zijnde opgave welke genoemd is in de woonvisie is te vinden onder het kopje "Verbeteren van de woonkwaliteit". Hieronder wordt genoemd dat er in het kader van zuinig ruimtegebruik inbreidingslocaties voor gaan op uitbreidingslocaties en dat herstructurering en transformatie prioriteit dienen te krijgen om verpaupering en sociale segregatie tegen te gaan. Ook al valt beoogd initiatief niet onder de definitie inbreiding toch heeft het veel overeenkomsten met een inbreidingslocatie in een dorp.

Bestemmingsplan:

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 4de herziening", heeft het beoogde perceel de bestemming "Tuin".

Het van toepassing zijnde artikel is artikel 22. Hieronder is het artikel opgenomen:

Artikel 22 Tuin (T)

Doeleindenomschrijving

- 1. De gronden met de bestemming tuin zijn bestemd voor tuin.*
- 2. Ter plaatse van de subbestemming T1 zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke waarden bestaande uit de aanwezigheid van beplanting met opgaand houtgewas.*

Bouwvoorschriften

- 3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:*
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
 - uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (*): ten hoogste één vrijstaand gebouw.*
- 4. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:*
 - a. de maximaal toelaatbare oppervlakte en bouwhoogte van gebouwen bedraagt 20 m² respectievelijk 3 meter;*
 - b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.*

Aanlegvergunningen

5. Het is verboden op de in lid 2 genoemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het vellen of rooien van opgaand houtgewas;

met dien verstande dat het verbod niet geldt voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

6. Werken of werkzaamheden als bedoeld onder lid 5 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 2 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of zullen worden verkleind.

Binnen deze bestemming is het bouwen van een nieuwe woning niet toegestaan.

3.4. Conclusie

Het Rijksbeleid (Nota Ruimte) streeft naar bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De kernbegrippen zijn kwaliteit en kwaliteitsverbetering, waarbij duurzaamheid wordt nagestreefd.

Beoogd initiatief, het bouwen van een woning in een opening in de lintbebouwing van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied, niet gelegen binnen het Nationaal Landschap, is een goed voorbeeld van kwaliteitsverbetering voor het buurtschap Zandberg. Voorgenomen ontwikkeling is gelegen buiten het bestaand bebouwd gebied, past wel binnen de provinciale en gemeentelijke kaders, echter past het niet in het geldend bestemmingsplan.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld initiatief passend geacht binnen het beleid en wordt middels onderhavig bestemmingsplan de ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt.

4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst midden in het buurtschap Zandberg gelegen tussen Hulst en Graauw.

Het bestaande gehele perceel bestaat uit een boerderijwoning met daarachter gelegen een karakteristieke boerenschuur. Zowel links als rechts van de boerderijwoning is een brede strook tuingrond gelegen die in feite een opening in de bestaande lintbebouwing van het buurtschap Zandberg veroorzaakt. Op het perceel staan verder nog enkele kleinere bijgebouwtjes.

De boerderij zelf is niet meer geheel in bedrijf, wel wordt de schuur nog gebruikt voor opslag van agrarische producten en wat materieel. De eigenaar van de gronden en opstallen heeft naast de agrarische activiteiten op en om deze boerderij een fulltime functie elders.

De gronden waar beoogd initiatief op is gesitueerd is al vele jaren als weiland rondom de boerderij in gebruik.

De voorgevel van de nieuw te bouwen woning is 2 meter verder naar achteren gesitueerd ten opzichte van de naastgelegen woning nummer 5. Hierdoor komt de voorgevel in dezelfde lijn te liggen als de voorgevel van de boerderijwoning nummer 15 en ontstaat er wat meer ruimte tussen de tegenoverliggende woningen zodat er een beter en rustiger straatbeeld ontstaat.

De hoogte van de woning is beperkt tot een goothoogte van 4 meter

4.2. Beeldkwaliteit

De initiatiefnemer en architect hebben gekozen voor een passende karakteristieke vormgeving. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp waarin het principe van een Zeeuwse boerderijwoning duidelijk te herkennen is.

4.3. Verkeer

Links achter de woning wordt tevens een vrijstaande garage gerealiseerd met een oprit gelegen naast nummer 5. Vanwege de lengte van de oprit is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is het niet nodig om rekening te houden met parkeergelegenheid op de straat.

4.4. Conclusie

De toevoeging van een woning op deze locatie is in voorgestelde hoofdvorm een duidelijke winst voor de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

5. Sectorale Toetsen

5.1. Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

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

Door Grond-, Gewas en Milieulaboratorium Zeeuws Vlaanderen is een milieukundige bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. Voor de rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Hieronder zijn alleen de conclusies en aanbevelingen opgenomen:

5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN
5.1	Conclusies
	Op een gedeelte van het perceel aan de Standertmolenstraat (ong.) te Graauw (kadastraal bekend: Hulst O 642 (ged.)) met een totale oppervlakte van 1000 m ² is in oktober 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een voorgenomen realisatie van een nieuw te bouwen woning. Het onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen van de NEN 5740 waarna het volgende wordt geconcludeerd:
	In zowel de bovengrond (MM01 en GM01) als in de ondergrond (MM02) worden geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarden aangetroffen. Het grondwater uit peilbuis P1 (boring 05) bevat eveneens geen verhoogde concentraties.
5.2	Aanbevelingen
	Op basis van de voorliggende 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 partijkeuring conform AP04 vereist, onderhavig onderzoeksrapport kan in dat geval door het bevoegd gezag (Gemeente/Waterschap) als niet afdoende worden beschouwd.

Conclusie:

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie

5.2. Archeologie

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

De beoogde locatie komt op de Archeologische monumentenkaart niet voor als een gebied van archeologische waarde en/of betekenis. Op de IKAW is de bouwlocatie aangegeven als een gebied met een lage trefkans.

Toetsing door Stichting Cultureel Erfgoed (SCEZ):

Door de SCEZ zijn naast de IKAW, alle bekende archeologische gegevens geraadpleegd. Het resultaat hiervan is dat binnen het bestemmingsplan geen archeologische vindplaatsen of monumententerreinen bekend zijn. Er heeft in het verleden ook geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis van deze gegevens (en de IKAW) kan het gebied worden vrijgegeven van archeologisch onderzoek.

Conclusie:

Zoals uit de reactie van de SCEZ kan worden opgemerkt is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Ondanks het niet noodzakelijk achten van nader onderzoek vooraf is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de bouwwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijk vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet.

Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn bij eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten te melden bij de SCEZ te Middelburg, tel: 0118-670870.

5.3. Water

Waterhuishouding

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" getekend tussen rijk, de provincies, de unie van waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Tevens is per 1 november 2003 door wijziging van de Bro een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

Grootte van het plan:

Op dit moment is er op het perceel geen verharding aanwezig.

Na realisatie van de nieuwe woning zal het verhard oppervlak circa 275 m² gaan bedragen.

Waterkeringen:

Niet van toepassing om reden dat er geen sprake is van een waterkeringbelang.

Waterschapswegen:

Niet van toepassing om reden dat de locatie gelegen is binnen de bebouwde kom.

Waterbeheer (incl. grondwater):

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001- 2006; Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt.

Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Uit de waterkansenkaart is op te merken dat in betreffend gebied weinig kans is op wateroverlast en de zetting van de zanderige bodem. Een dergelijke zandbodem geeft tevens ruime mogelijkheden voor infiltratie van het regenwater.

Oppervlaktewater

De hemelwaterriolering van de daken zal gescheiden aangelegd worden en lozen op een put ten behoeve van een grijswatersysteem. De overstort van deze put zal indirect lozen op de greppel die aangelegd zal worden nabij de rechter perceelsgrens. De terreinverharding zal aflopend aangelegd worden naar het aansluitend maaiveld zodat het regenwater zoveel mogelijk kan infiltreren in de bodem waar het bodemtype (zanderige grond) ruim de mogelijkheid toe biedt.

Grondwater

Betreffend gebied is gelegen in een niet kwetsbaar gebied waar in de bodem zoetwater voorkomt zoals aangegeven op de "Overzichtskaart kwetsbare gebieden en zoetwater-voorkomens in Zeeland".

Riolering

De riolering zal gescheiden aangelegd worden, de vuilwaterriolering zal vanaf de erfgrans van gemeenteweg aangesloten worden op de in de straat aanwezige riolering.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

Van de mogelijkheid om het schone hemelwater te hergebruiken als zogenaamd "grijswater" wordt gebruik gemaakt door het aanbrengen van een daarvoor bestemde put met een overstort naar de nieuwe greppel.

Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitloegende" materialen).

Waterschapsadvies:

Op 7 maart 2011 heeft het waterschap positief gereageerd op de waterparagraaf en stemt in met het onderhavige plan.

Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

5.4. Ecologie

Inleiding:

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Op dit moment wijst Nederland de Natura 2000-gebieden officieel aan. In de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze staan in de Flora- en faunawet. Hier wordt verderop nog nader op ingegaan.

De Europese Commissie draagt via subsidies bij aan belangrijke beschermingsmaatregelen van Natura 2000, het LIFE-fonds is hier een voorbeeld van. Natura 2000-gebieden worden aangewezen en beschermd op basis van zuiver ecologische argumenten. Sociale en economische factoren mogen bij de selectie en begrenzing van deze gebieden geen rol spelen.

Op dit moment zijn in Nederland 77 Vogelrichtlijngebieden aangewezen, met een totale oppervlakte van meer dan een miljoen hectare. Er zijn 141 Habitatrichtlijngebieden bij de Europese Unie aangemeld. Dit betekent dat deze gebieden nog niet daadwerkelijk zijn aangewezen. De totale oppervlakte van deze gebieden bedraagt zo'n 750.000 hectare. In totaal zijn er binnenkort 162 Natura 2000-gebieden van bij elkaar bijna twee miljoen hectare.

Als een Natura 2000-gebied wordt aangewezen, gebeurt dit via een zogenaamd aanwijzingsbesluit. Zo'n aanwijzingsbesluit bestaat uit een besluit, een kaart en een toelichting.

Vergunningplicht:

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar.

Vogelrichtlijn:

Deze EG-richtlijn inzake het behoud van de vogelstand (79/409/EEG, 2 april 1979), die meestal wordt aangeduid als "Vogelrichtlijn", is op 6 april 1981 in werking getreden. Het is een Europese richtlijn die betrekking heeft op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten van de Europese Unie. Zij betreft de bescherming, het beheer en de regulering van deze soorten en stelt regels voor de exploitatie daarvan. De richtlijn is van toepassing op vogels, hun eieren, hun nesten en hun leefgebieden. De Lidstaten zijn verplicht alle nodige maatregelen te nemen om de bedoelde vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en een voldoende omvang ervan te beschermen, in stand te houden of te herstellen.

Voor de leefgebieden van de bedreigde en kwetsbare soorten vermeld in Bijlage I van de richtlijn moeten speciale beschermingsmaatregelen genomen worden opdat deze soorten daar waar zij nu voorkomen kunnen voortbestaan en zich kunnen voortplanten (art. 4.1). Deze bijlage omvat 181 vogelsoorten (1997), waarvan er in Nederland circa 60 voorkomen. Voor de bescherming van deze soorten moeten de Lidstaten Speciale Beschermingszones (SBZ's, in het engels: Special Protection Areas, afgekort SPA's) aanwijzen. Ten aanzien van de niet in Bijlage I genoemde en geregeld voorkomende trekvogels dienen soortgelijke maatregelen genomen te worden (art. 4.2). Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan wetlands en in het bijzonder aan wetlands van internationale betekenis. De Speciale Beschermingszones gaan deel uitmaken van het "coherent ecologisch netwerk Natura 2000" zoals neergelegd in de Habitatrichtlijn. Tevens gelden de in de Habitatrichtlijn genoemde instandhoudingsverplichtingen betreffende het voorkomen van verslechtering, het tegengaan van verstoring en een afwegingskader voor de uitvoering van plannen en projecten (art. 6.2.-6.4) ook voor gebieden aangewezen onder de Vogelrichtlijn.

Habitatrichtlijn:

Deze EG-Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (92/43/EEG van 21 mei 1992) is in juni 1994 in werking getreden. Deze richtlijn heeft tot doel bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteit door het in standhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europees grondgebied van de Lidstaten van de Europese Unie. De Habitatrichtlijn kan beschouwd worden als de Europese implementatie van het Verdrag van Bern, waarmee destijds de grondslag is gelegd voor de bescherming van wilde dieren en planten en hun leefgebieden in Europa.

De doelstelling van de Habitatrichtlijn is als volgt omschreven (art. 2.1): "bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna ...". Natuurlijke habitats zijn in de richtlijn gedefinieerd als "Land- of waterzones met bijzondere geografische, abiotische of biotische kenmerken, en die zowel natuurlijk als half-natuurlijk kunnen zijn". De te nemen maatregelen beogen "de natuurlijke habitats en de wilde dier- en plantensoorten van communautair belang in een gunstige staat van instandhouding te behouden of te herstellen" (art. 2.2).

Over het gehele grondgebied van de Europese Unie wordt een ecologisch netwerk van beschermde gebieden opgezet dat wordt aangeduid als "Natura 2000". Dit netwerk, dat ook de onder de Vogelrichtlijn aangewezen beschermingszones zal omvatten, moet de betrokken habitats in een gunstige staat van instandhouding behouden of in voorkomend geval herstellen. Dit betreft de habitats en soorten "van communautair belang" die zijn opgenomen in Bijlage I en II van de Richtlijn. De wijze waarop het netwerk van beschermingszones dient te worden opgezet, wordt nauwkeurig in de Habitatrichtlijn beschreven. Allereerst dienen alle landen een nationale lijst op te stellen van gebieden met de habitattypen van Bijlage I en de soorten van Bijlage II (laatste versie 97/62/EG, Pb EG L305, 8.11.97). Aan de hand van deze nationale lijsten stelt de Europese Commissie, met instemming van de Lidstaten, vervolgens voor elk van de zes biogeografische regio's (Nederland ligt in de Atlantische regio) een lijst op van Gebieden van Communautair Belang. Nadat overeenstemming is bereikt over deze gebiedenlijsten (één voor elke biogeografische regio) zullen deze door de Europese Commissie worden vastgesteld. Vervolgens dienen de Lidstaten de Gebieden van Communautair Belang binnen zes jaar als Speciale Beschermingszone aan te wijzen. Voor de Vogelrichtlijn en de

Habitatrichtlijn zijn de Lidstaten verplicht de Europese Commissie informatie te verstrekken middels door de Commissie opgestelde Natura 2000-formulieren (97/266/EEG, Pb EG L107, 24.7.97).

Flora- en Faunawet:

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Beschrijving projectlocatie:

Op 5 januari 2011 heeft er een veldonderzoek plaats gevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat de beoogde locatie is gelegen in een bebouwde omgeving aan een rustige weg. De planlocatie bestaat op dit moment uit een weiland.

Conclusie:

In het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor. Het weiland binnen een dergelijk bebouwd gebied biedt haast geen broedgelegenheid aan vogels, zolang het gras regelmatig gemaaid wordt. Er hoeven geen opstallen gesloopt te worden om de bouw te kunnen realiseren.

Op het weiland zullen beperkte aantallen kleine zoogdieren voorkomen.

Zorgvuldig handelen

Het bouwen van de nieuwe woning kan worden voorbereid buiten de broedtijd (15 maart - 15 juli). Als voor die tijd wordt begonnen, kan worden doorgewerkt. Er hoeft geen ontheffing te worden gevraagd van regels van de Flora- en faunawet als met het broeden van de vogels wordt rekening gehouden.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt dit 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.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het bouwen van één nieuwe woning met garage daardoor zal dit initiatief in niet betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.6. Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen binnen de 50 km zone.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderbouwd worden of de aanwezige geluidsbelasting van het autoverkeer op de nieuwe gevel onder de genormeerde waarden blijft.

Een belangrijke afwegingsfactor in dezen is het feit dat de Standertmolenstraat, waaraan de bouwlocatie is gelegen, een rustige weg is waarover alleen bestemmingsverkeer komt.

Standaard Rekenmethode I (SRM I):

De Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. Voor beoogd initiatief is gebruik gemaakt van betreffend programma.

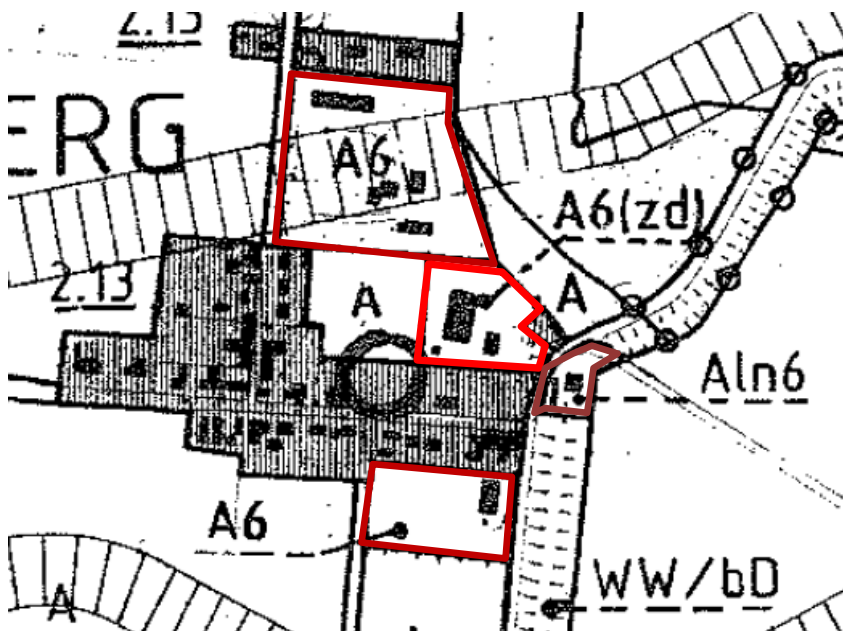
Berekening volgens de SRM I leert dat de geluidsbelasting op de gevel onder de genormeerde waarde van 48 dB(A) blijft.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige wegverkeerslawaaï geen belemmering oplevert voor de realisering van beoogd initiatief.

5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen in een omgeving bestaande uit een concentratie van meerdere woningen, het buurtschap Zandberg. In en grenzend aan dit buurtschap zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Op het kaartje hieronder zijn de betreffende agrarische bouwblokken rood omlijnd.



Om reden dat er meerdere particuliere woningen in de nabijheid van de agrarische bedrijven zijn gesitueerd kan gesteld worden dat, milieuvergunningstechnisch gezien, deze afstanden leidend zijn voor de aan te houden afstand van beoogde nieuwe woning tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf.

De beoogde locatie is getoetst aan de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2007.

Betreffende agrarische bedrijven vallen allen in de categorie 3.1. Voor deze categorie geldt een zone van 50 meter. De afstand tussen het bedrijf Standertmolenstraat 15 en de beoogde planlocatie is

echter korter dan 50 meter indien gemeten wordt van de grens van het agrarisch bouwvlak. Ook al is er een andere particuliere woning op een eveneens kortere afstand gesitueerd dan de beoogde nieuwe woning dient er rekening gehouden te worden met de genormeerde afstand van 50 meter. Doordat de eigenaar van betreffend agrarisch bedrijf tevens de verkoper is van de gronden waarop de nieuw te bouwen woning is gesitueerd is de bereidheid aanwezig om het agrarisch bouwvlak te verkleinen. De verkleining dient dan zodanig zijn dat de afstand van de nieuwe grens van het agrarische bouwvlak ruim 50 m is ten opzichte van de gevel van de nieuwe woning.

Conclusie:

Door verkleining van het bestaande agrarische bouwvlak met enkele meters kan voldaan worden aan de geldende milieunormen. Zie voor de betreffende afstanden de plankaart.

5.8. Externe Veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten een bedrijventerrein. Bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten. Het is van belang dat bij de geplande nieuwbouw van woningen rekening wordt gehouden met een bepaalde veiligheidsafstand ten aanzien van risicovolle bedrijven (zoals LPG stations, opslag gevaarlijke stoffen, koelinstallaties).

Geïnterviewd is of er in de nabijheid van de nieuwbouw bedrijven zijn gevestigd die vallen onder het BEVI.

Conclusie:

In de nabijheid van de nieuwbouw zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

5.9. Leidingen

In de nabijheid van de beoogde locatie zijn geen planologisch relevante ondergrondse leidingen gelegen.

Voordat met de bouw begonnen wordt zal er een Klic-melding gedaan worden om eventuele overige leidingen te traceren.

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane vervangende nieuwbouw van de woning.

5.10. Duurzaam bouwen

Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit

De gemeente Hulst heeft het "Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit" niet ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen". Zij heeft zich daarmee niet verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieu-aspecten. Deze milieu-aspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationale Pakket". Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste.

Het niet ondertekenen van het convenant houdt echter niet in dat er niet duurzaam gebouwd zou worden in de gemeente Hulst, echter het wordt geheel overgelaten aan de bouwende partijen.

Ook voor beoogd bouwplan zal gestreefd worden om duurzame materialen toe te passen.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

De gemeente Hulst streeft er naar woonwijken en woningen te bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit keurmerk wordt afgegeven voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie. Beoogd bouwplan zal met name wat betreft de eisen die hieromtrent gesteld zijn in het Bouwbesluit voldoen aan de het politiekeurmerk.

Conclusie:

Realisatie van een extra woning in deze straat zal ten goede komen aan de duurzaamheid en (sociale) veiligheid van de directe omgeving.

5.11. Financiële haalbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Voor het plan is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Conclusie:

Gelet op de inhoud van de overeenkomst is realisering van het project met betrekking tot de financiële aspecten voldoende gewaarborgd.

5.12. Verevening

In het omgevingsplan Zeeland is het principe van verevening opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat bij nieuwe ontwikkelingen naast een investering in dynamiek tegelijkertijd geïnvesteerd moet worden in de omgevingskwaliteit. Verevening is ook van toepassing voor plannen in landelijke bebouwingsconcentraties zoals beoogd initiatief, waarbij het de inhoudsmaat de 400 m³ overschrijdt.

Landelijke bebouwingsconcentratie	Toevoegen nieuwe woning	Een investering van € 20,- per m ³
--	-------------------------	---

Figuur Tabelfragment uit de Handreiking Verevening 2010, bron; website provincie Zeeland

Conclusie:

In de bijlage is het vereveningsplan nader uitgewerkt. Door uitvoering van dit vereveningsplan, in de vorm van het landschappelijk invullen van een gedeelte van het weiland achter de woning, wordt voldaan aan de eisen gesteld in het omgevingsplan en de nadere uitwerking in de provinciale Handreiking Verevening 2010.

6. Bestemmingsregeling

6.1. Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat de gronden in dit plan nauw omschreven bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. De keuze voor deze planvorm wordt met name ingegeven door de specifieke ligging van het gebied in een bebouwingsconcentratie.

Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 juli 2008 zijn ingegaan, digitaal worden vervaardigd. De volledige verplichting van digitalisering en standaardisering van de bestemmingsplannen is op 1 januari 2010 ingegaan.

Het voorliggende bestemmingsplan "Standertmolenstraat Graauw" is geheel op de nieuwe eisen toegespitst.

6.2. Toelichting op de bestemmingen

De toekomstige bestemming wordt aangemerkt als Wonen, Tuin en Agrarisch.

Zowel voor de bestemming "Wonen", "Tuin", als "Agrarisch" is aansluiting gezocht bij het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 4de herziening". De voorschriften zijn geënt op de nieuwe regels overeenkomstig de nieuwe Wro.

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart digitaal wordt opgebouwd.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- De ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- Op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven waar al dan niet, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de regels (alfabetisch);
- De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals A voor "Agrarisch", W voor "Wonen" en T voor "Tuin".

Verder geldt het volgende.

- Bebouwing mag binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden opgericht;
- Kleine letters tussen haakjes achter de bestemming zijn een aanduiding waarmee ter plaatse van deze aanduiding wordt aangegeven:
 - specifieke bouwregels zoals *[vrij]* waarmee wordt bepaald dat woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd.
- Cijfers op de kaart zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing. Binnen alle bouwvlakken is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte weergegeven (4/8) en (6/10), waarbij het eerste (bovenste) cijfer de goothoogte en het tweede (onderste) cijfer de bouwhoogte aangeeft;
- Tenslotte kunnen er op de plankaart aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren (bijvoorbeeld voorgevelrooilijn) en gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels

De planvoorschriften vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

1. Inleidende regels

Begripsbepalingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

Voor de locatie van de bestaande schuur achter de woning Standertmolenstraat 15 is een aangepast agrarische bouwvlak opgenomen. Dit is nodig om een afstand van 50 meter tussen de nieuwe woning en het agrarische bouwvlak te verkrijgen. De bestaande bestemming wordt gecontinueerd wat inhoudt dat de nadere aanduiding *[-dw]* van toepassing blijft. “-dw” staat voor “geen dienstwoning toegestaan”. Dit om reden dat het kavel in het verleden is gesplitst en de woning Standertmolenstraat 15 als bedrijfswoning fungeerde. Hierdoor is het niet mogelijk om opnieuw een dienstwoning te realiseren op betreffend bouwvlak. Ook de maximale nokhoogte blijft onveranderd.

Tuin (artikel 4)

De voortuin en het rechter gedeelte van het perceel vanaf de perceelsgrens tot de zijgevel van de woning is bestemd tot “Tuin”. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden.

Wonen (artikel 5)

De locatie voor de nieuwe woning is bestemd tot “Woondoeleinden”. Binnen deze bestemming kan alleen een vrijstaande *[vrij]* woning worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet en de totale hoogte (op de plankaart aangegeven), de dakhelling en de diepte van de woning. Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de dakvoetheogte en totale hoogte, de afstand tot de voorgevelrooilijn, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de hoogte van tuin- en erfafscheidingen.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen van toepassing zijn, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel of de regel welke wettelijke regeling er van toepassing is, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk geeft een strafregel, overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

7. Maatschappelijke verantwoording

7.1. **Inspraakprocedure**

Bijlagen

- Bodemonderzoeksrapport
- Reactie waterschap
- Vereveningsplan
- Quick scan Flora en Fauna
- Akoestisch onderzoek