

Hulst

partiële herziening bestemmingsplan Kapellebrug
St. Janstraat 8a

Locatie: perceel St. Janstraat 8a te Kapellebrug



Opdrachtgever: Dhr. en mevr. De Munck	Adviseur: Butijn Bouw Advies Kerkweg 29 4414 AA Waarde	Identificatiecode: NL.IMRO.0677.bpkapelstjanstr8a-0010 Planstatus: ontwerp Datum: januari 2016
--	---	---

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Begrenzing plangebied	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Plangebied	
2.1. Historie plangebied	5
2.2. Geldende bestemmingsregeling	6
3. Beleidskaders	
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid	9
3.4. Conclusie	12
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1. Stedenbouwkundige aspecten	13
4.2. Beeldkwaliteit	13
4.3. Verkeer	14
4.4. Conclusie	14
5. Sectorale toetsen	
5.1. Bodem	15
5.2. Archeologie	16
5.3. Water	16
5.4. Ecologie	19
5.5. Luchtkwaliteit	20
5.6. Wegverkeerslawaaï	21
5.7. Milieuzonering	22
5.8. Externe veiligheid	23
5.9. Leidingen	25
5.10. Duurzaamheid	25
5.11. Financiële haalbaarheid	25
6. Bestemmingsregeling	
6.1. Planvorm	26
6.2. Toelichting op de bestemmingen	26
7. Maatschappelijke verantwoording	
7.1. Inspraakprocedure	29

Bijlagen

- Reactie waterschap
- Natuurtoets
- Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Aan de St. Janstraat tussen nummer 8 en 8c te Kapellebrug is een kavel grond gelegen welke in gebruik is als weiland.

De initiatiefnemer is voornemens dit perceel te kopen, om zodoende de mogelijkheid te realiseren voor de bouw van een nieuwe woning. 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.



Luchtfoto 01 (bron: Google Maps)

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 plangebied

Het plangebied is gelegen aan de St. Janstraat. Deze vrij smalle straat loopt, ten westen, evenwijdig aan de Gentsevaart die de verkeersader van het dorp Kapellebrug vormt. Het gedeelte tussen de St. Janstraat en de Gentsevaart is bebouwd. Het gedeelte ten westen van de St. Janstraat, grenzend aan het polderlandschap, bestaat uit een vrij open lintbebouwing op ruime percelen. Het beoogd perceel is altijd in gebruik geweest als landbouwgrond of weiland. Op de oudere luchtfoto's is te zien dat er in de omgeving van de planlocatie wisselende clustering van bomen hebben gestaan.



1971

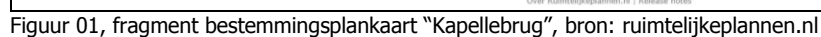


2005



Foto's gezien vanaf de straat

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kappellebrug". Dit bestemmingsplan is op 7 februari 2013 vastgesteld. Op de gronden rust de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden". Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart opgenomen.



3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het realiseren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Barro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal

medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Toetsing:

Betreffend perceel is een weiland. Het weiland wordt gebruikt voor het grazen van paarden.

Conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (OPZ) is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe Verordening Ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Voor beoogd initiatief is vooral relevant dat gestreefd wordt naar:

- Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.
- Het inzetten op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (de duurzaamheidsladder). Deze sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):
 1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
 2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
 3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

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. De grenzen worden door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. Ook voor Kapellebrug zijn die grenzen vastgesteld. Beoogde locatie valt binnen voornoemde grens.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna VRPZ). Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

3.3. Regionaal en Gemeentelijk beleid

Door de gemeente en/of in samenwerking met andere overheidsinstantie zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld welke mede voor de woningbouw van belang zijn. De belangrijkste zijn:

- Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen
- Structuurvisie gemeente Hulst
- Woonvisie-regio Zeeuws-Vlaanderen 2020
- Bestemmingsplannen

Hierin komen diverse zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woonklimaat maar ook wordt ingegaan op een evenredige verdeling van het woningbouwprogramma. Voor verdere toelichting op de eerste twee items wordt verwezen naar het 'moederplan'; bestemmingsplan "Kappellebrug".

Alleen op de laatste twee items wordt hieronder nader ingegaan.

Woonvisie-regio Zeeuws-Vlaanderen 2020:

In deze woonvisie wordt aangegeven wat voor de komende periode de regionale bijdrage aan de woningmarkt zal zijn. De gemeentelijke verantwoordelijkheid staat daarbij centraal. De visie geeft, binnen het regionale kader, perspectief en ruimte om lokaal passende maatregelen te treffen.

Uit de prognoses, die voor het opstellen van deze woonvisie zijn gemaakt, blijkt dat toevoeging van nieuwbouw niet zozeer nodig is om de huishoudensgroei op te vangen, wel om in een veranderende kwalitatieve vraag te voldoen.

Er is dus nieuwbouw nodig om te voldoen aan de kwaliteitsvraag en de veranderende huishoudensamenstelling. Anderzijds is een overaanbod aan woningen en verdere marktontspanning met leegstand, met waardedaling en verloedering als gevolg niet gewenst.

Een zekere marktspanning is een belangrijke succesfactor voor toekomstige investeringen in de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt. Bij vraagdruk ontstaat markt. Hierop sturen is marktgericht denken en handelen.

Het gaat nadrukkelijk om de begrenzing van de nettogroei van de woningvoorraad middels een kwantitatief plafond.

Dus: nettogroei, rekening houdend met sloop, functieverandering, samenvoeging maar bijvoorbeeld ook woningsplitsing. Als er sprake is van meer reductie, mogen er meer nieuwe woningen worden gepland. Belangrijk is ook de sloop te borgen, die noodzakelijk is als eerst nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Zo ontstaat er een gezamenlijk gevoel van urgentie, zodat in de regio Zeeuws-Vlaanderen het gesprek gevoerd kan worden over welke de belangrijkste en de beste plannen zijn waar overheid, corporaties en (vastgoed)marktpartijen gezamenlijk op focussen.

De volgende afspraken zijn hierin gemaakt:

- er wordt een regionaal netto plafond gehanteerd van 814 nieuwe woningen tot 2022. De harde plancapaciteit overschrijdt 130% van dit plafond – rekening houdend met 30% planuitval – niet. Zo is afgesproken in de 'Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen' (zie bijlage B3);
- ijkpunt is de op 1 juli 2013 vastgestelde bestaande woningvoorraad;
- de regionale woningmarktafspraken worden jaarlijks herzien.

Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen

In het kort zijn hieronder de belangrijkste afspraken uit deze notitie weergegeven:

- Er is tot 2022 nog behoefte aan maximaal 814 woningen. Dit is het kader.
- Op dit moment is de planvoorraad door de Zeeuws-Vlaamse gemeenten teruggebracht tot onder de 1.058. Dit ligt onder de gewenste 130% van de woningbehoefte, rekening houdend met 30% plan uitval.
- Voor het verder verminderen van de planvoorraad moet echter zeker twee jaar ingeruimd worden.

Hierbij wordt uitgegaan van de situatie zoals die in 2015 is geprognosticeerd. De huishoudensgroei tussen 2015 en 2022 is 466. De planvoorraad dient dan ook komende jaren verder teruggebracht te worden tot een aantal van 606 (130% van 466).

- Uiteraard in overleg met initiatiefnemers: woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars, beleggers en particuliere initiatiefnemers. Soms gaat het om vermindering of optimalisatie van een plan en soms ook om het uitstellen of niet realiseren van een plan.
- De regio Zeeuws-Vlaanderen werkt toe naar een nul saldo benadering c.q. nieuw voor oud.
- In de (te maken) regionale woonvisie wordt aan het thema kwaliteit- van nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad - nader handen en voeten gegeven. Hiervoor worden onder andere ook de resultaten van de MKBA Zeeuws-Vlaanderen, voor wat betreft de woningmarkt gebruikt.
- Ook de sloopambitie wordt hierin nader uitgewerkt.

In de bijlage behorend bij deze woningmarktafspraken zijn voor de onderhavige planlocatie, St. Janstraat 8a, die als inbreidingslocatie is aangemerkt, 2 koopwoningen opgenomen.

Bestemmingsplan:

In het vigerend bestemmingsplan "Kappellebrug", heeft het beoogde perceel de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden". Voor een fragment van de verbeelding; zie figuur 01. Het van toepassing zijnde artikel is artikel 3. Hieronder is het artikel opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor '[Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. het behoud en / of herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en kenmerken;
- d. kleinschalig kamperen tot maximaal 10 standplaatsen, als nevenactiviteit;

met de daarbij behorende:

- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groen- en speelvoorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Buiten het bouwvlak

Bouwen buiten het bouwvlak is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. schuilgelegenheden en melkstallen mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 50 m² bedraagt;
- b. schuren uitsluitend ten behoeve van een fruitteeltbedrijf mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 100 m² bedraagt;
- c. sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf maximaal 50 m² bedraagt;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en mestopslagruimten zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:
 1. voor vrijstaande antennes: 10 meter;

2. voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn: 2 meter;
3. voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: 1 meter;
4. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
5. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Maximale oppervlakte gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.1](#) lid a sub 2, lid b sub 2 en/of lid c sub 2 ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van de in deze leden genoemde gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf tot maximaal 150 m²;
- b. aangetoond moet worden dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het bevoegd gezag omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies inwint bij de agrarisch deskundige;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- d. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens tijdelijke opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van voer en mest;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting en cyclische belichting in boog- en gaaskassen;
- c. anti-hagelkanonnen als teeltondersteunende voorziening om hagelschade aan het fruit te voorkomen;
- d. het aanleggen van fruitboomgaarden binnen een afstand van 50 meter tot gronden met de bestemming 'Wonen'.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van verhardingen en het aanleggen van paden;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem
- d. het graven, verbreden, dempen van sloten en het aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen;
- g. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het beplanten van gronden met fruitbomen;
- j. het diepploegen (meer dan 40 cm).

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [3.5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. herplant van boomteelt en fruitbomen.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [3.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor niet de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- b. uitsluitend voor het beplanten van gronden met fruitbomen geldt: geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij een milieudeskundige.

Binnen deze bestemming is het bouwen van een nieuwe woning niet toegestaan. Ook is hiervoor geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

3.4. Conclusie

Beoogd initiatief, het bouwen van een woning in een opening in de lintbebouwing binnen het bestaand bebouwd gebied, past niet binnen het geldend bestemmingsplan maar wel binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en wordt door middel van onderhavig bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt.

4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie is gelegen in de bebouwde kom aan de rand van het dorp Kapellebrug ten westen van de St. Janstraat.

De St. Janstraat bestaat aan de oostzijde uit een ruim opgezette straatwand waar met name vrijstaande woningen staan en een enkel bedrijf. De westzijde heeft een vrij open karakter naar het achterliggende polderlandschap. Aan deze zijde staan diverse vrijstaande woningen op ruime kavels met daartussen open doorzichten naar de polder.

De beoogde planlocatie beslaat een oppervlak van ca. 2400 m².

De nieuwe voorgevelrooilijn is, gemeten in het midden van het perceel, gesitueerd op ca. 24 meter uit de as van de weg. Hierbij is een denkbeeldige lijn getrokken tussen de voorgevels van de panden 8 en 8c.

De maximaal toelaatbare hoogtes zijn afgestemd op de toelaatbare hoogte bij de buurpanden te weten 6 meter voor de goothoogte en 10 meter voor de maximale bouwhoogte.

De afstand van het bouwblok, waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd wordt, tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt circa 6 meter.



Figuur 02, fragment nieuwe planverbeelding

4.2. Beeldkwaliteit

Op de locatie is een vrijstaande woning beoogd. Vrijstaand houdt in dat het hoofdgebouw minimaal 2,5 meter uit de perceelsgrens gesitueerd is. Gelet op de brede kavel is het bouwvlak begrensd tot een totale breedte van 25 meter. Dit houdt in dat het hoofdgebouw, gemeten op de linker achterhoek van het bouwvlak, minimaal 6 meter uit de erfgrans komt te staan. Verder is er zoveel mogelijk afstemming met de buurpercelen gezocht wat maatvoering betreft. Het toetsingskader voor het ontwerp van de nieuwe woning is het vigerend welstandsbeleid.

4.3. Verkeer

Naast of achter de woning is ruimte voor het realiseren van een garage. Doordat de voorgevelrooilijn op een ruime afstand (> 20 meter)gelegen is ten opzichte van de straat ontstaat 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 wordt gezien als een inbreiding in een lint. De uitstraling van de nieuwe woning zal mede bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. Onderhavig planinitiatief vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en inrichting van het plangebied.

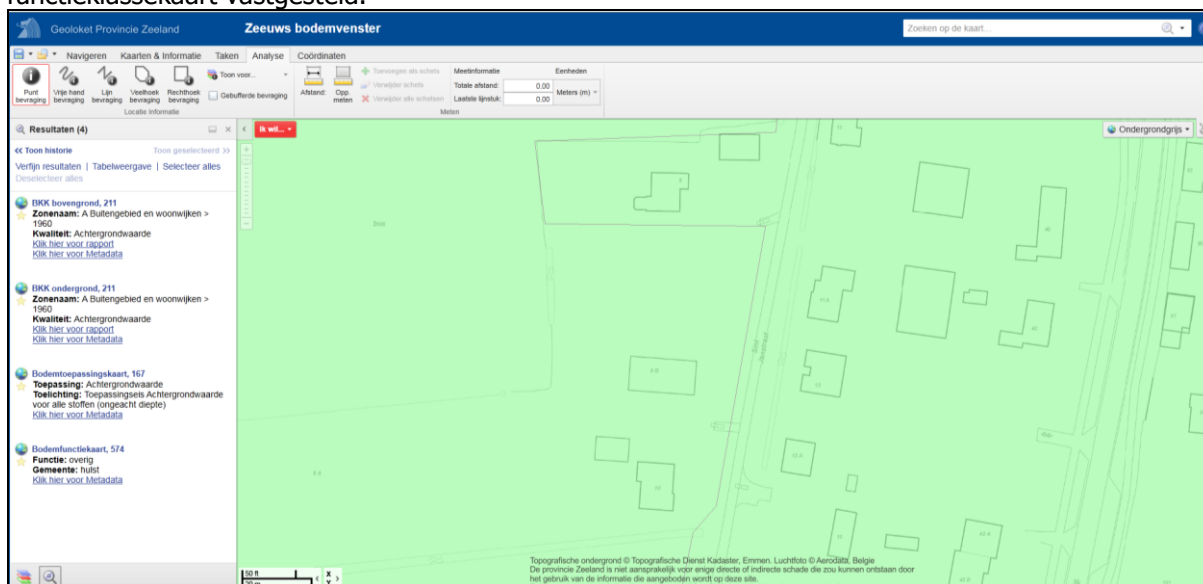
5. Sectorale Toetsen

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.

Voor de gehele gemeente Hulst zijn een bodemkwaliteitskaart, een nota bodembeheer en een functielassekaart vastgesteld.



Figuur 03 fragment BKK-kaart gemeente Hulst, bron: Geoloket Provincie Zeeland

Uit bovenstaand kaartfragment kan opgemerkt worden dat de planlocatie op basis van de bodemkwaliteitskaart gelegen is (zowel voor de boven- als ondergrond) in de zone: "A buitengebied en woonwijken" aangemerkt als achtergrondwaarde. Grond die voldoet aan de Achtergrondwaarde is duurzaam geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als schone of niet verontreinigde grond.

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond en de laatste decennia als weiland. In het verleden heeft er op dit deel van het perceel geen boomgaard gestaan.

Gesteld kan worden dat er geen verhoogd risico te verwachten is op bodemverontreiniging.

Op grond van het Besluit omgevingsrecht dient er, bij de aanvraag om omgevingsvergunning, een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem ingediend te worden, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

De gemeente Hulst kent een vrijstellingenbeleid voor het aanleveren van een bodemonderzoek bij een aanvraag omgevingsvergunning - bouwen. Op grond van voormalig gebruik en historie kan de locatie

in aanmerking komen voor vrijstelling. Bij een aanvraag omgevingsvergunning - bouwen kan hiertoe een verzoek worden ingediend.

Het woon- en leefklimaat wordt op voornoemde wijze voldoende beschermt.

Conclusie:

Een nader bodemonderzoek is op voorhand niet noodzakelijk mede gelet op de historische gegevens en de beschermende voorwaarden die opgenomen zijn in de huidige wetgeving.

5.2. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta (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 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.

In 2011 is door de gemeenteraad het Archeologiebeleid vastgesteld. Het Archeologiebeleid is ook doorvertaald in het geldend bestemmingsplan "Kappellebrug". Aan de gronden van beoogd plangebied is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 2 toegekend. Dit houdt in dat er voor dit gebied een hoge verwachtingswaarde geldt. In voornoemd bestemmingsplan is bepaald dat voor werken en werkzaamheden dieper dan 0,40 meter en groter dan 250 m² een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is.

Op basis van voornoemde gegevens is een nader archeologisch onderzoek voor het beoogd initiatief op voorhand niet noodzakelijk mede gelet op de voorwaarden die in de regels zijn opgenomen. Een daadwerkelijk noodzaak voor archeologisch onderzoek wordt beoordeeld aan de hand van gegevens welke bij een omgevingsvergunning – bouwen worden overlegd.

Ondanks de vrijstelling van archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn 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.

Conclusie:

Een nader archeologisch onderzoek is op voorhand op basis van voornoemde gegevens niet noodzakelijk mede gelet op de voorwaarden die opgenomen zijn in de regels.

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. Hierdoor is er extra waterberging noodzakelijk: $275 \times 0,075 = 21 \text{ m}^3$. Deze waterberging zal gerealiseerd worden achter op het terrein in de vorm van een verdiept gedeelte in de tuin (vijver) grenzend aan de achterste perceelsgrens.

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):

Waterbeheer:

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de (provinciale) waterkansentaarten. 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.

De planlocatie is gelegen op zandgrond, weinig zettinggevoelig, met sterke belvorming en goede infiltratiemogelijkheden. In dit gebied zijn geen grondwaterproblemen bekend. De planlocatie is gelegen in een kwetsbaar/beschermingsgebied.

Om die reden is er op de verbeelding (plankaart) en de daarbij horende legenda een gebiedsaanduiding: "milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied" aangegeven. Uit een oogpunt van uniformiteit worden de voorschriften van het op 7 februari 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Kappellebrug" onverkort op dit plan van toepassing verklaard. Dit betekent concreet dat artikel 20.1 van toepassing is op verzoeken binnen de "milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied".

Vooraf dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder in het gebied.

In plan "Kappellebrug" wordt van oudsher rekening gehouden met de waterbelangen die ook in Provinciale Milieu Verordening (PMV) worden beschermd.

Oppervlaktewater

De initiatiefnemer is voornemens om de hemelwaterriolering van de daken gescheiden aan te leggen en deze aan te sluiten op een put ten behoeve van een grijswatersysteem. De overstort van deze put zal lozen op de vijver in de tuin. 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 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 erfgrens van gemeentewege aangesloten worden op de in de straat aanwezige drukriolering. Al het regenwater/dakwater zal lozen hetzij op de regenwaterhergebruik-tank en/of op de vijver in de achtertuin (er zal geen regenwaterlozing op de voorzijde plaatsvinden).

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 tank met een overstort naar de vijver in de achtertuin.

Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen). Dit overeenkomstig de eisen die gesteld worden in de PMV aangaande het gebruik van bouwmaterialen binnen de grenzen van het grondwaterbeschermingsgebied.

Waterschapsadvies:

Op 30 juni heeft het waterschap haar advies uitgebracht. De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf. Zie bijlage 1.

Conclusie:

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

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</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>Het totaal verhard oppervlak zal met 275 m² toenemen. Daardoor is er extra waterberging van 21 m³ nodig. Dit wordt gerealiseerd door een verdiept gedeelte (vijver) in de achtertuin.</i>
Riolering/RWZI (incl. 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 overstorten.	<i>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij de hemelwaterafvoeren van daken, opritten, en terrassen zullen lozen op het terrein en indirect op het lage gedeelte in de achtertuin. De vuilwaterriolering zal aangesloten worden op de bestaande drukriolering.</i>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>De watervoorziening is niet in het geding. In hergebruik wordt voorzien door het realiseren van een opvangput/tank t.b.v. het opvangen van het regenwater. De overstort van deze put zal lozen op het verdiepte gedeelte (vijver) in de achtertuin</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Sloten of greppels worden niet gewijzigd.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Het hemelwater zal geloosd worden op het terrein. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt gebouwd in een grondwaterbeschermingsgebied. Er worden bouwmaterialen gebruikt die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen)</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>

	grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden	
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De woning en bijgebouwen komen op ruim voldoende afstand van de wegsloot zodat onderhoud hiervan goed mogelijk blijft</i>
Waterschapswegen	Goede verkeersdoorstroming/veiligheid op wegen in beheer van het waterschap.	<i>Niet van toepassing</i>

Tabel waterparagraaf

5.4. Ecologie

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.

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:

De projectlocatie bestaat uit weiland. Het studiegebied bestaat uit weilanden, bebouwing (inclusief tuinen) van Kapellebrug en bossen van het waterwingebied.

Natuurtoets:

Door Adviesbureau Wieland is een quick scan Flora- en faunawet en overige natuurwetgeving uitgevoerd. Zie de bijlage 2

Conclusie:

Hieronder is de conclusie uit de natuurtoets rapportage overgenomen:

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en Faunawet.

Broedvogels:

In het plangebied kunnen sporadisch broedvogels voorkomen. Het is raadzaam het terrein te maaien buiten de broedperiode. Het terrein is dan niet geschikt als broedbiotoop. Er kan dan ook in de broedperiode gewerkt worden. De broedperiode (richtlijn) is 15 maart – 15 juli.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied of op gebieden die zijn begrens in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.

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 ordeningsprojecten 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		

Op de paragraaf Luchtkwaliteit zijn, na toetsing door de milieudeskundige van de gemeente, geen opmerkingen gemaakt.

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het mogelijk maken van de bouw 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

De nieuwe woning is gesitueerd binnen de bebouwde kom aan een weg waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/uur.

In het kader van het maken van de juiste afwegingen moet op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) voor het onderdeel wegverkeerslawaaï een akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd waaruit blijkt welke geluidbelasting de nieuwe woning ondervindt als gevolg van het wegverkeer op de St. Janstraat. Deze straat is namelijk bepalend voor de berekening van de geluidbelasting op de gevel.

De locatie is ook gelegen binnen de geluidzone van de Gentsevaart, namelijk op circa 120 m (gemeten van de voorgevel van de nieuwe woning tot de as van de Gentsevaart). De geluidzone bedraagt 200 meter.

Langs zowel de St. Janstraat als de Gentsevaart is sprake van veelal aaneengesloten bebouwing. Dit geeft een afschermdende werking. Mede gelet hierop en de grote afstand van meer dan 100 meter kan ook zonder akoestisch onderzoek worden gesteld dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 48$ dB, vanwege het wegverkeerslawaaï op de Gentsevaart, niet zal worden overschreden.

Voor wat betreft de berekening van de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van het wegverkeer op de St. Janstraat is gebruik gemaakt van de Standaard Reken Methode 1 (SRM 1). In bijlage III van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is beschreven dat deze methode, in het geval van eenvoudige situaties, mag worden toegepast. De situatie aan de St. Janstraat voldoet aan de criteria voor eenvoudige situaties (eerste lijns bebouwing, en geen obstakels tussen bron- en ontvanger).

Toetsing berekeningsresultaat:

De berekende geluidbelasting moet vervolgens worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh voor nieuwe woningen die in een wettelijke geluidzone van een weg worden gebouwd. De voorkeursgrenswaarde bedraagt $L_{den} = 48$ dB. Uit de SRM 1 berekening blijkt dat met aftrek van de correctie, ex artikel 110g Wgh, de toetsingswaarde 44 dB bedraagt op 1,5 meter boven plaatselijk maaiveld.

Ten aanzien van de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied moet voldaan worden aan de standaard voorschriften uit het Bouwbesluit.

Voor de rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Conclusie:

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

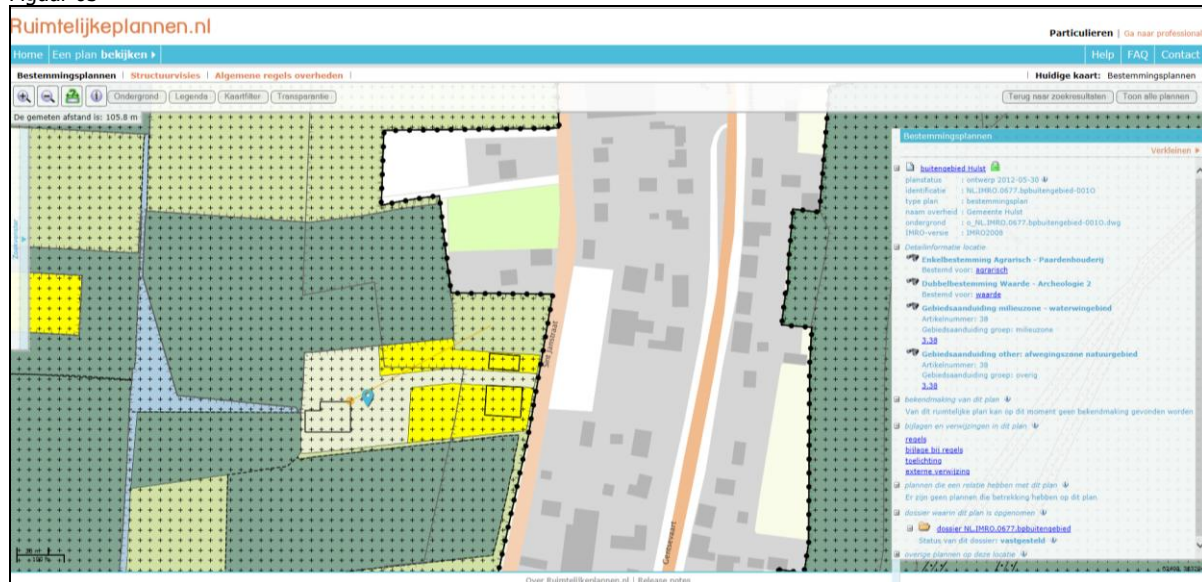
5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen aan de rand van het dorp Kapellebrug in een omgeving bestaande uit een concentratie van meerdere woningen. In de omgeving van de planlocatie zijn enkele (agrarische) bedrijven gevestigd. Op de kaartjes hieronder zijn de afstanden tot de betreffende bestemmingsvlakken aangegeven.



Figuur 02

Figuur 03



Figuur 04

Om reden dat er meerdere particuliere woningen in de nabijheid van de 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 bedrijven.

De beoogde locatie is getoetst aan de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009. In bovengenoemde situatie kan gesteld worden dat er op grond van de handreiking sprake is van een gemengd gebied. In een omgevingstype 'gemengd gebied' mag een richtafstandstap minder genomen worden dan in een omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Op het achtererf van de woning Gentsevaart 40 is een loods aanwezig met een bedrijfsbestemming (caravanstalling en reparatie). Betreffend bedrijf valt onder de categorie 2 bedrijven. Voor deze categorie geldt een aan te houden afstand van 30 meter. De afstand tussen het bedrijf en de voorgevelrooilijn van de planlocatie is ca. 60 meter en voldoet ruimschoots aan de minimaal aan te houden afstand.

Ten zuiden van de planlocatie is een agrarisch bouwvlak gelegen met de functieaanduiding paardenfokkerij. De, op grond van de handreiking, aan te houden afstand voor een paardenfokkerij bedraagt 50 meter. De bestaande afstand van de achtergevelrooilijn tot het bebouwingsvlak van de paardenfokkerij bedraagt ruim 100 meter.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de bestaande bedrijven in de omgeving geen milieuhinder zullen veroorzaken op de planlocatie en dat de nieuwe woonbestemming voor de bedrijven geen beperkingen op zullen leveren in hun bedrijfsvoering.

5.8. Externe Veiligheid

Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

De bouw van de beoogde woning in het plangebied betreft een kwetsbaar object en deze moet getoetst worden aan het Bevi, de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Zeeland ligt er in de nabijheid van de planlocatie een lpg-tankstation:

- MPW Invest B.V., Gentsevaart 79, vergunde doorzet 250 m³;

In onderstaande tabel zijn de plaatsgebonden risicocontouren weergegeven voor het tankstation.

Type inrichting	Afstand (m) vanaf Vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds re-servoir ^a	Afstand (m) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.000 m ³ /jaar ^c	45	25	15

De maximale effectafstand (= invloedsgebied) voor het LPG-station bedraagt daarnaast 150 meter. Deze afstanden gelden van risicobron tot kwetsbaar dan wel beperkt kwetsbaar object. Ontwikkelingen binnen dit invloedsgebied zullen van invloed zijn op het groepsrisico.

De afstand van de planlocatie, ca. 190 meter, is voldoende om aan de veiligheidsnormen te kunnen voldoen.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 verankert de Wet basisnet het basisnet in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De minister van Infrastructuur en milieu wijst op grond van deze wet een basisnet aan van de wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast stelt de minister in de vorm van risicoplafonds grenzen aan de risico's die dat vervoer mag veroorzaken.

De nieuwe ontwikkeling is gelegen in de nabijheid van een doorgaande transportroute voor gevaarlijke stoffen. In opdracht van de provincie Zeeland is in 2006 door Adviesgroep AVIV BV, de Risico-inventarisatie wegtransport Zeeland opgesteld. Uit deze risico-inventarisatie blijkt dat gevaarlijk transport over de N290 van 2006 tot 2010 geen aanleiding geeft tot risicoknelpunten. Uit het onderzoek is gebleken dat de plaatsgebonden risicocontouren van zowel kwetsbare (woningen), als minder kwetsbare functies zich op de transportroute zelf bevinden en niet op de omliggende percelen. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt langs de N290 evenmin overschreden (het groepsrisico is meer dan een factor 100 lager dan de oriëntatiewaarde).

Uit meer recentere tellingen van Rijkswaterstaat (2013) over onderhavig wegtraject blijkt dat het aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen sinds 2006 zoals verwacht in totaliteit is toegenomen. Echter voor de meest bepalende risicocategorie (GF3) is het aantal transporten nauwelijks toegenomen. Op grond hiervan mag worden aangenomen dat ook de huidige situatie geen aanleiding geeft voor risicoknelpunten mede gelet op de afstand (ca. 120 m).

Conclusie:

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. De LPG-installatie aan de Gentsevaart 79 is op voldoende afstand gelegen van de planlocatie. Het aspect externe veiligheid vormt 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 Clic-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.

Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlopende" materialen). Dit overeenkomstig de eisen die gesteld worden in de PMV aangaande het gebruik van bouwmaterialen binnen de grenzen van het grondwaterbeschermingsgebied

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.

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 betreft een partiële herziening van het in 2013 onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Kappellebrug" en dat geheel op de nieuwe eisen is toegespitst.

6.2. Toelichting op de bestemmingen

De toekomstige bestemming wordt aangemerkt als Wonen en Tuin. De dubbelbestemming Archeologie en Grondwaterbeschermingszone blijven voor de planlocatie ongewijzigd van kracht.

Zowel voor de bestemming "Wonen" als "Tuin" zijn de bestaande regels die gelden voor het bestemmingsplan "Kappellebrug" onverminderd van kracht. Voor de verdere toelichting op deze bestemmingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Kappellebrug".

De betreffende artikelen zijn hieronder opgenomen.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. in- en uitritten;
- c. paden;
- d. waterpartijen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

Toegestaan is bebouwing in de vorm van:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zijn uitsluitend uitbouwen behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat deze niet toegestaan zijn aan de zijgevel;
- b. de breedte van een uitbouw bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 4 meter;
- c. de maximale hoogte van een uitbouw bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de uitbouw bedraagt 25% van de diepte van de gronden met de bestemming, met een maximum van 1,50 meter.

10.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de diepte van de erker mag maximaal 1,50 meter bedragen;
- c. per gevel is maximaal 1 erker toegestaan;

- d. De afstand tussen erker en openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 1 meter;
- e. Het dakvlak mag als luifel over de voordeur worden doorgetrokken indien deze zich binnen een afstand van 1 meter van de erker bevindt.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. op een uitbouw is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1,50 meter gemeten vanaf bovenkant uitbouw.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met dien verstande dat maximaal 25 m² van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - pension' voor een pension;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vervaardiging en groothandelsverkoop betonnen beelden' voor het vervaardigen en groothandelsverkoop van betonnen beelden;
- e. wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bebouwing

Toegestaan is bebouwing in de vorm van:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwperceel is het bestaande aantal woningen toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt.
- c. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de (voor)gevellijn.
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van niet aaneengebouwde woningen bedraagt minimaal 2,5 meter;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- f. De maximale bouwhoogte mag niet meer dan 4 m afwijken van de maximale goothoogte.

12.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwde oppervlak van het achtererf, inclusief overkappingen, maximaal 40% van dat erf bedraagt met een maximum van 60 m².
- c. De goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte maximaal 7,50 meter bedraagt;
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
- e. In afwijking van het bepaalde in sub d bij toepassing van hellende dakvlakken de goothoogte maximaal 3,50 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 7,50 meter.
- f. Bij toepassing van hellende dakvlakken, de dakhelling minimaal 30° bedraagt;

- g. Voor zover aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet in de perceelgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 1 meter;

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal mag bedragen voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter;
- c. pergola's 2,75 meter;
- d. speelvoorzieningen 3 meter;
- e. lichtmasten en overige masten 10 meter;
- f. bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,5 meter;
- g. van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde 1 meter;
- h. overkappingen 3 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2.2, sub d voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 12.2.3, sub g voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 12.2.3, sub e:
 - 1. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - 2. tot een maximum van 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Beroep aan huis

Beroep aan huis zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie blijft als primaire functie behouden en blijft herkenbaar;
- b. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving waarbij met name gelet wordt op:
 - 1. De ruimtelijke werking die het gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft;
 - 2. De hinder voor het woonmilieu, de invloed op de afwikkeling van verkeer en de verkeersaantrekkende werking en op de parkeerbalans;
 - 3. De ruimtelijke uitstraling die moet passen bij de functie van het pand of perceel;
- c. Er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- d. Er mogen geen reclamevoorwerpen worden aangebracht.

12.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte.

7. Maatschappelijke verantwoording

7.1. Inspraakprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van tot en met ter inzage gelegen.

Hierop zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7.2. Vaststelling

Op heeft de gemeenteraad het onderhavig bestemmingsplan Sint Janstraat 8a te Kapellebrug (gewijzigd) vastgesteld.

Bijlagen

1. Reactie waterschap
2. Natuurtoets
3. Akoestisch onderzoek