



JUUST
daarom!

Jac. de Waalstraat 41, Lamswaarde

*Bestemmingsplan
Ontwerp*

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel Jac. De Waalstraat 41, Lamswaarde
Rapportnummer SCH_2017_02_BPT_DO2
Datum 16-03-2018
Status Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.0677.bplamswjacdewstr41-001O
Gemeente: Hulst

Opdrachtnemer

Naam Juust B.V.
Adresgegevens Goessestraatweg 19
4421 AD Kapelle

Auteur(s) Jessica Ocké en Floris Bin
Contactgegevens +31(O) 85 902 0222

Status	Datum
Voorontwerpbestemmingsplan	27-11-2017
Ontwerpbestemmingsplan	
Vaststelling	

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Het project	7
2.1 Beschrijving project	7
2.2 Juridische regeling	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3 Bedrijven en milieuzonering	17
4.4 Bodem	17
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Geluid	18
4.7 Kabels en leidingen	19
4.8 Luchtkwaliteit	19
4.9 Natuur	20
4.10 Verkeer en parkeren	20
4.11 Water	21
4.12 Conclusie	23
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	24
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Hoofstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Jacobus de Waalstraat 41 is de golfbaan P&P Golf – Fitting'n Fun gevestigd. Voorheen was deze golfbaan onderdeel van restaurant Petrus & Paulus Hoeve, tevens gevestigd op hetzelfde adres. Sinds 2017 wordt de golfbaan afzonderlijk van het restaurant geëxploiteerd. Door deze bedrijfssplitsing heeft P&P Golf – Fitting'n Fun de wens gebruik te kunnen maken van eigen voorzieningen, zoals een kantoor, sanitaire ruimte, receptie en shop. Het bestaande bijgebouw is nu alleen in gebruik als driving-range waardoor er geen ruimte is voor ondersteunende voorzieningen. Door het bestaande bijgebouw uit te breiden, is het mogelijk de gewenste ondersteunende voorzieningen te realiseren.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Lamswaarde 1^{ste} herziening' met als bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Ter plaatse van de gewenste uitbreiding geldt de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse hiervan is een maximum oppervlakte van 200 m² toegestaan. Het bestaande bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 185 m². Daarmee is de huidige uitbreidingsruimte (15 m²) te weinig om de genoemde voorzieningen in te huisvesten. Dit bestemmingsplan is voornemens de voorgenomen uitbreiding planologisch mogelijk maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Jacobus de Waalstraat, aan de noordzijde van Lamswaarde, net buiten het bestaand bebouwd gebied. Het omvat het perceel kadastraal bekend, gemeente Hontenisse, sectie K, perceelnummers 1295 en 206 ged. (zie figuur 1). Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de golfbaan. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan de overzijde landbouwgrond. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door weide. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Petrus en Paulus hoeve en de Jacobus de Waalstraat en twee woningen.



Figuur 1 Ligging plangebied (blauw) (bron: geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is de bouwmogelijkheden te verruimen waardoor het bestaande gebouw uitgebreid kan worden om de nodige ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de golfbaan te kunnen realiseren. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

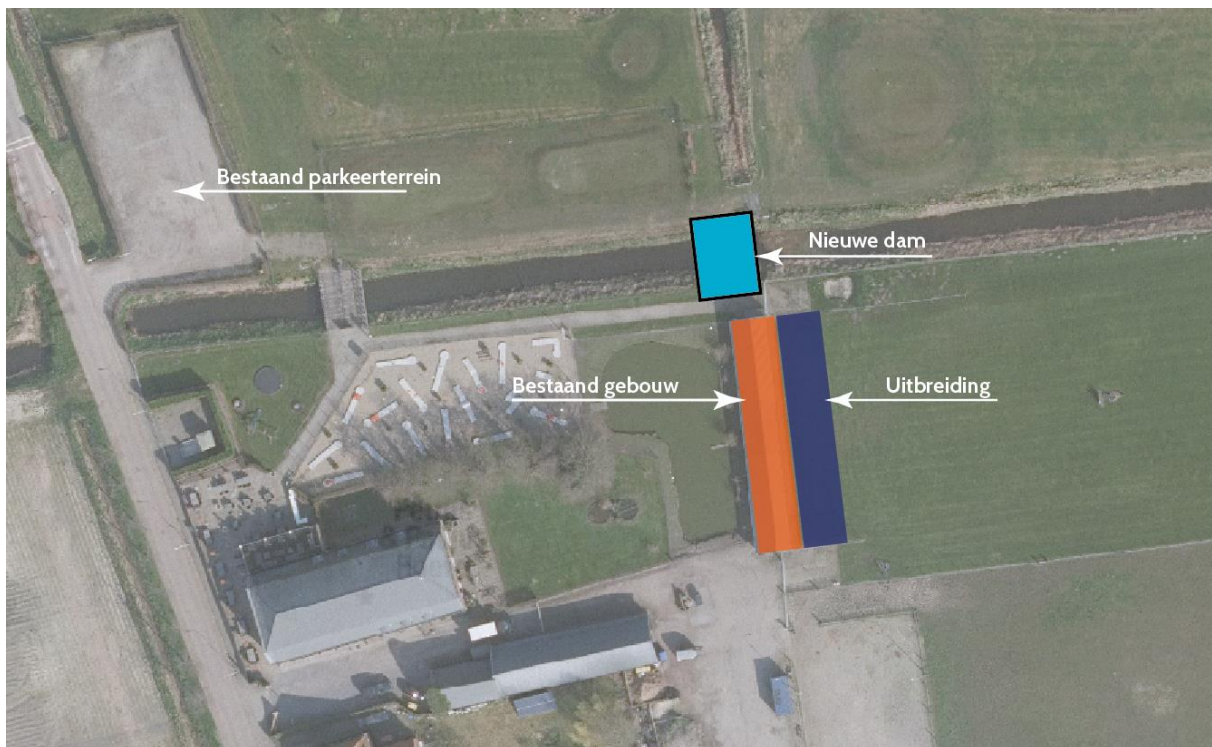
Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht met de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

Sinds de golfbaan en de Petrus en Paulushoeve voortaan gescheiden worden geëxploiteerd, ontbreekt het de golfbaan (nu P&P Fitting'n Fun) aan ruimte voor voorzieningen als kantoor, sanitair, receptie, shop en schuil-dagverblijf. Door het bestaande gebouw, dat dienst doet als driving range, uit te breiden tot maximaal 415 m² kunnen deze voorzieningen worden ingepast. De uitbreiding zal gebouwd worden aan de oostzijde van het bestaande bijgebouw (zie figuur 2). Er ontstaat een zelfstandig hoofdgebouw.

Tussen het terrein van de driving range en de golfbaan ligt een watergang. Om het onderhoudsmaterieel over de watergang te kunnen rijden, wordt een nieuwe dam aangelegd.



Figuur 2 Toekomstige situatie (Bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

2.1.1 Huidige situatie

In het bestaande bijgebouw is alleen een overdekte driving range gevestigd. Een driving range is een plaats waar golfers kunnen oefenen met de afslag van golfballen. Tussen de Boudeloodijk en de driving range ligt de golfbaan. Bezoekers kunnen parkeren op een parkeerplaats die wordt gedeeld met de Petrus en Paulushoeve (zie figuur 3).



Figuur 3 Bestaande situatie (Bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

2.1.2 Toekomstige situatie

De uitbreiding van het bestaande gebouw zal aan de oostzijde worden gerealiseerd. Het bestaande gebouw en het nieuwe gebouw zullen samen één geheel vormen met een maximum oppervlakte van 415 m². Op het dak van het gebouw wordt een dakterras gerealiseerd. Dit dakterras kan vanaf binnen met een trap worden bereikt. De exacte locatie van dit dakterras is, vanwege het ontbreken van een concreet bouwplan op dit moment nog niet bekend. Op dit dakterras heeft de bezoeker een ruim uitzicht over de driving range. Een deel van het gebouw zal een 2^e bouwlaag krijgen.

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Lamswaarde 1^e herziening

Het geldende bestemmingsplan is 'Lamswaarde 1^e herziening' (zie figuur 4). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – short golf en driving-range' en 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast geldt de bestemming 'Water' met daar in opgenomen de aanduiding 'brug' voor de aanwezige brug.

In het geldende bestemmingsplan mogen op de gronden met de bestemming 'specifieke vorm van recreatie – short golf en driving-range' van het plangebied enkel bijgebouwen worden gebouwd met een maximum oppervlakte van 200 m². Er geldt een maximum goothoogte van 4 meter.



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplankaart 'Lamswaarde 1e herziening'

Paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden'

Naast het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' is het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing. Dit bestemmingsplan regelt het archeologische beleid van de gemeente Hulst. Door dit paraplubestemmingsplan komen alle archeologische dubbelbestemmingen van plannen die voor dit plan vastgesteld waren, te vervallen. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten en seizoenarbeiders

Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld voor nadere regulering van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit paraplubestemmingsplan is overkoepelend voor een groot aantal geldende bestemmingsplannen in de gemeente. Hiermee wordt voorzien in een aanpassing van met name de woonbestemmingen in die plannen alsmede andere bestemmingen waarbinnen wonen mogelijk is. Daarmee wordt gewaarborgd dat arbeidsmigranten volgens een menselijke maat worden gehuisvest. Ongewenste huisvestingsvormen in woningen en in de omgeving worden hiermee voorkomen. Deze parapluherziening is niet van invloed op dit plan en behoeft geen doorwerking.

2.2.2 Planuitwerking

In dit nieuwe bestemmingsplan blijven de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – short golf en driving range' en 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' van toepassing. De bouwaanduiding 'bijgebouwen' komt te vervallen. In dit nieuwe plan wordt het gebouw niet langer gezien als bijgebouw, maar als hoofdgebouw. Ter plaatse van het bestaande gebouw en de voorgenomen uitbreiding is een bouwvlak opgenomen. In het bouwvlak is maximum van 415 m² bebouwd oppervlakte toegestaan. Het is niet mogelijk om buiten het bouwvlak bijgebouwen te bouwen. Voor de goot geldt een maximum hoogte van 4 meter en voor een beperkt deel 6 meter. Hiermee kan de 2e bouwlaag aan de zuidkant van het gebouw worden gerealiseerd.

In de bestemming 'Water' was in het geldende bestemmingsplan 'Lamswaarde 1^{ste} herziening' een functieaanduiding 'Brug' opgenomen om de locatie van de bestaande brug te specificeren. Deze functieaanduiding komt te vervallen. In plaats daarvan wordt in de bestemmingsomschrijving 'bruggen' opgenomen, waardoor ter plaatse van de bestemming Water een brug is toegestaan zonder een specifieke locatie. Dammen zijn eveneens toegestaan binnen die bestemming.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk,. In de ministeriële ‘Regeling standaarden ruimtelijke ordening’ hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. Ook de algemene gebruiksbepaling is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en hoeft daarom niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen, evenmin als de daaraan gekoppelde strafbepaling. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwvoorschriften en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. Tenslotte kunnen er figuren en verklaringen op de verbeelding staan. Deze hebben geen juridische betekenis, maar zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, bijv. de topografische gegevens.

In het onderhavige plan geldt voor het gehele plangebied de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – short golf en driving range’ opgenomen. Voor de bouwregels is op de verbeelding de maximum goot- en nokhoogte aangegeven. Daarnaast is er in het bouwvlak een maximum aantal vierkante meters opgenomen voor het bebouwd oppervlak. Aan de zuidkant van het plangebied is ter plaatse van de bestaande paardenbak de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – paardenbak’ opgenomen.

Regels

Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Artikelen 1 en 2

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakten etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie – Dagrecreatie

Bijna voor het gehele plangebied (met uitzondering van de watergang) geldt de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor dagrecreatie en specifiek voor een short golf en driving range. Ter plaatse van de aanduiding 'paardenbak' zijn de gronden bedoeld voor een paardenbak, ook ten behoeve van dagrecreatie.

Gebouwen binnen deze bestemming mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximum goothoogte van 4 meter en een klein deel 6 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 4 Water

Voor de aan de noordzijde aanwezige watergang geldt de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals bruggen en dammen.

Artikel 5 Dubbelbestemming Waarde- Archeologie-3

Deze bestemming regelt de bescherming van archeologische waarden die in de grond aanwezig kunnen zijn. Voor deze gronden geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter mits het te verstoren oppervlakte niet groter is dan 1000 m². De vrijstellingsdiepte is aangegeven op de vrijstellingskaart in bijlage 1 van de regels.

Vrijstellingskaart

Deze kaart (Bijlage 1 bij de regels) wordt in eerste instantie vastgesteld met het bestemmingsplan, maar kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer buitengebied op verantwoorde wijze vrij te geven voor groundbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst.

Normaal agrarisch gebruik

Ten aanzien van normaal agrarisch gebruik: Voor het hele grondgebied van Hulst geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 0,40 meter beneden het huidige maaiveld. Deze diepte is ruim voldoende om met de gangbare technieken de nodige groundbewerkingen uit te voeren, waaronder ook kerende groundbewerking (ploegen). Daarnaast is het ook geen bezwaar om de aanleg van ontwateringsdrainage d.m.v. sleufloze drainagetechniek (b.v. met een V-ploeg) vrij toe te staan op landbouwpercelen. Het te verwachten verstorende effect van deze drainagetechniek op eventueel aanwezige archeologische waarde in de ondergrond wordt als zeer gering ingeschat.

De aanleg van drainage door middel van kettingtechnieken kan niet worden vrijgesteld. De toepassingen van deze techniek zijn in de praktijk divers en de verstoring dient per geval te worden bekeken. Voor aanleg van drainage met kettingtechniek op landbouwpercelen is een vergunningsaanvraag noodzakelijk, tenzij de werkzaamheden niet dieper reiken dan de vrijgestelde diepte of de verstoring blijft onder het maximaal te verstoren oppervlak onder deze diepte.

In de praktijk zal voor de meeste gevallen zonder vergunning mogelijk zal blijven om diepdrainage t.b.v. beregening aan te kunnen leggen, omdat dit slechts een enkele drain betreft op een landbouwperceel en hiermee de eventuele verstoring binnen het vrijstellingsoppervlak in het buitengebied blijft (verstorend oppervlak onder 0,40 m-mv kleiner dan 500 m² of 1000 m²). Ook het tijdelijk ophogen met of tijdelijk opslaan van (aardappel)sorteergrond -met de bedoeling deze te verspreiden op het betreffend perceel- wordt tot normaal agrarisch gebruik gerekend.

Grondbewerkingen als diepploegen en diepwoelen worden in beginsel als te verstorend gezien voor eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn onderstaande regels opgenomen:

Artikel 6 Antidubbelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel is opgenomen dat het wettelijk kader van het plan wordt bepaald door de regelingen zoals die luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

Artikel 11 en 12

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

In de structuurvisie zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Daarnaast zet de provincie in op een toename van de mogelijkheden voor dagrecreatie. Door ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor dagrecreatieve voorzieningen en attracties wil de Provincie Zeeland mogelijkheden vergroten voor beleving en vermaak voor burgers en toeristen. Er gelden wel een aantal voorwaarden aan de geboden ontwikkelingsruimte voor nieuwvestiging of uitbreiding van dagrecreatieve voorzieningen:

- De verwachte toename in verkeersstromen als gevolg van uitbreiding of nieuwvestiging van een dagrecreatieve voorziening moet kunnen worden afgewikkeld binnen de capaciteit van het bestaande wegenpatroon. Kosten voor aanpassing van het verkeersnetwerk (weg, fiets, OV) als gevolg van toename van verkeersstromen na realisatie van een dagrecreatieve voorziening zijn voor rekening van de desbetreffende ondernemer of gemeente.
- Noodzakelijke parkeerfaciliteiten worden binnen de begrenzing van een dagrecreatieve voorziening gerealiseerd.
- Activiteiten moeten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal passen bij de locatie. Concreet betekent dit onder meer dat bij uitbreiding en nieuwvestiging van dagrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden met de voor het gebied benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Dagrecreatieve voorzieningen die kunnen leiden tot hinder voor het milieu zijn niet mogelijk, tenzij deze passen binnen de kaders van het provinciaal geluid en luchtbeleid.
- Aan de dagrecreatieve voorziening gekoppelde (ondersteunende) detailhandelsactiviteiten zijn beperkt toegestaan.

De door de uitbreiding verwachtte toename van verkeer zal beperkt zijn en geen invloed hebben op de capaciteit van het bestaande wegenpatroon. Het parkeren wordt opgelost op het terrein van de golfbaan. Doordat de uitbreiding kleinschalig is en het karakter van de voorziening niet veranderd, heeft dit geen invloed op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

Kleinere dagrecreatieve voorzieningen

Het plangebied ligt net buiten het bestaande bebouwd gebied, ten noord van Lamswaarde. Voor het vestigen of uitbreiden van kleinere dagrecreatieve voorzieningen in het landelijk gebied, gelden de regels voor de vestiging van nieuw economische dragers. Hiervoor geldt dat uitbreiding maximaal 20% van de bestaande bebouwing en onbebouwde bouw mogelijkheden mag bedragen, met een maximum van 250 m². Binnen de bestemming Recreatie – Dagrecreatie mag 215, 2 m² uitgebreid worden. Dit is als volgt onderbouwd (zie tabel 1):

Tabel 1 Onderbouwing uitbreiding

	Oppervlakte (m ²)	
Bouwaanduiding hoofdgebouw	1168	
Maximaal toegestane bebouwing hoofdgebouw (75%)	876	
Maximaal toegestane bijgebouwen buiten bouwvlak	200	
Totaal toegestaan conform geldende bestemming	1076	
Totaal + 20% toegestane uitbreiding	1291,2	+ 215m²

Verordening ruimte provincie Zeeland (VRPZ)

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de verordening is in Bijlage 1 behorend bij artikel 2.2, tweede lid onder g is beschreven dat de provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van niet agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voor bestaande niet agrarische bedrijven in het landelijk gebied geldt een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid met een maximum van 20% van de bestaande bebouwde en onbebouwde omvang met een maximum van 250 m². In tabel 1 is dit voor het onderhavige plan nader onderbouwd.

In de verordening is een regel opgenomen voor het toestaan van detailhandel bij dagrecreatieve voorzieningen. Detailhandel is toegestaan mits deze is gerelateerd aan de dagrecreatieve voorziening en hieraan ondergeschikt is, namelijk een maximum van 5% van het bruto vloeroppervlak. Voor het onderhavige plan betekent dit dat er een maximum van 24,5 m² aan detailhandel is toegestaan. In het plan is 40 m² aan detailhandel voorzien. Echter, gezien het grote oppervlak van de golfbaan blijft dit ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de dagrecreatieve voorziening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld 2012-2025. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

De gemeente Hulst zet al geruime tijd in op toerisme als mogelijke bron van inkomsten. Door de uitbreiding wordt de golfbaan een sterker product wat de recreatieve positie van de gemeente Hulst versterkt.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Erfgoedwet
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Archeologie

Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie - 3'. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen een kleinere oppervlakte beslaan dan 1000 m² en niet dieper reiken dan 40 centimeter. Het te bebouwen extra oppervlakte is 215 m². Dit ligt dus ruim onder de grens van 1000 m². Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht ex. paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet.

In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan is er geen reden om een aanvullende archeologische afweging te maken. De geldende dubbelbestemming wordt overgenomen.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het historische landschap 'zuidwestelijk zeeleigebied'. Dit gebied beslaat een groot deel van Zeeland. Dit gebied wordt chronologisch ingedeeld in oudland en nieuwland. Zeeuws Vlaanderen behoort tot het nieuwland. Vanaf het midden van de 13e eeuw werden dijken niet meer zozeer aangelegd om bestaand land te verdedigen, maar ook om 'nieuw' land aan te winnen. De hiertoe behorende gebieden worden nieuwland genoemd en bestaan uit zowel opwassen en aanwassen, als uit weer opgeslibd 'verdrongen' oudland (zoals Noord-Beveland). Opwassen zijn platen of schorren die midden in het water onder invloed van de getijdewerking ontstaan. Aanwassen zijn opslibbingen tegen reeds bedijkt land. In nieuwlandpolders liggen vaak resten van kreken, die bij de bedijking afgesloten werden van het buitenwater. De nieuwlandpolders zijn hoger opgeslibd en minder ingeklonken dan de oudlandpolders en liggen dus relatief hoog in het landschap. De bodemopbouw is veel uniformer dan die van de oudlandpolders. In de 19e eeuw is het landschap van de nieuwlandpolders plaatselijk sterk beïnvloed door de aanleg van spoorwegen, kanalen en dammen, later volgde de inundatie van 1953 en de grootschalige herverkavelingen. Het onderhavige plan heeft geen invloed op de kenmerken van het zuidwestelijk zeeleigebied.

In de buurt van het plangebied staan geen cultuurhistorisch waardevolle elementen waar het onderhavige plan invloed op heeft.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

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

De afstand tot een gevoelige functie wordt berekend vanaf de bestemmingsgrens van het bedrijf tot aan de gevel van de woning. In het onderhavige plan ligt de dichtstbijzijnde woning op een afstand van circa 35 meter tot aan de bestemmingsgrens van het onderhavige bestemmingsplan. Volgens de richtlijnen van de VNG Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een golfbaan een richtafstand van 10 meter. Er is geen sprake van een functiewijziging, nadere beoordeling kan achterwege blijven. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning eisen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

Op grond van historie en gebruik is er geen verontreiniging te verwachten. In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem (BIS) is geen negatieve informatie bekend. In 2007 is op een gedeelte van de huidige planlocatie onderzoek verricht. Hierbij zijn in de grond en het grondwater enkel licht verhoogde waarden aangetoond. Dit geeft geen aanleiding voor nader onderzoek. In het kader van de huidige wijziging van het bestemmingsplan is bodemonderzoek niet nodig geacht.

4.5 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan de genoemde regelgeving.

Er liggen in de buurt geen inrichtingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Ook liggen er geen buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.6 Geluid

Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Er is geen sprake van een nieuwe gevoelige functie of geluidproducerende functie. De Wet geluidhinder is niet van toepassing. Een nadere motivatie in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is evenmin aan de orde. Een geluidsonderzoek is niet nodig.

4.7 Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

Ten westen van het plangebied ligt tegen het plangebied de dubbelbestemming 'leiding-riool'. Dit riool gaat naar het rioolgemaal Lamswaarde, deze ligt eveneens ten westen van het plangebied. De ontwikkeling ligt ver genoeg van het riool om eventuele schade aan het riool te kunnen uitsluiten, ten gevolge van de uitvoering van het voorgenomen plan.

Ter plaatse van het nieuw te bouwen gebouw ligt op een diepte van circa 80 cm een PVC 500 mm hemelwaterafvoer. Er mag over deze afvoer gebouwd worden mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Het funderingstype is van een type dat funderen geen extra belasting voor de buis vormt.
 2. Er moet een overeenkomst gesloten worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente dat wanneer de buis verlegd moet worden, de eigenaar van het perceel moet meebetalen met de kosten.
- Er wordt een volledig houten vloer aangebracht, zodat de riolering niet wordt belast.

Indien er leidingen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid zijn deze beschreven in paragraaf 4.5.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
-------	--

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De uitbreiding van de bebouwing is onderdeel van de reeds bestaande golfbaan. De uitbreiding betreft een verbetering en verplaatsing van de bestaande faciliteiten vanuit het hoofdgebouw en geen uitbreiding van de capaciteit van de golfbaan zoals meer holes. Dit betekent dat de voorgenomen uitbreiding geen extra verkeer aantrekt.

4.9 Natuur

Kader	Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plansoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Flora en Fauna

De uitbreiding van het gebouw vindt plaats op grond wat reeds in gebruik was ten behoeve van de driving range. Er hebben zich hier geen beschermde flora en fauna kunnen vestigen. Ook worden er geen bomen gekapt om de uitbreiding mogelijk te maken. Daarnaast worden er geen gebouwen gesloopt waar vleermuizen hun rust of verblijfplaats in kunnen hebben.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 157 meter ligt een onderdeel van het NNZ. In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is een nadere afweging nodig ten behoeve van gebiedsbescherming, wanneer het gebied binnen een afstand van 100 meter van het plangebied ligt. Een nadere onderbouwing is voor het onderhavige plan niet nodig.

4.10 Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

De uitbreiding van de bebouwing maakt onderdeel van de reeds aanwezige golfbaan (pitch & putt). De uitbreiding is in eerste instantie gericht op het bieden van betere/extra faciliteiten aan de reeds bestaande gebruikers van de voorziening. Om te beoordelen wat de consequenties zijn voor het aspect parkeren maken we gebruik van landelijke richtlijnen (CROW). Gemeente Hulst heeft geen eigen vastgesteld parkeerbeleid. Ten aanzien van parkeren maakt het CROW (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatienummer 317) onderscheid in golfoefencentrum en golfbaan (18 holes). De huidige voorziening in Lamswaarde kan gezien worden als een pitch en puttbaan en valt feitelijk in de eerste categorie. Ten aanzien van het parkeren rekent men hier met aantal parkeerplaatsen per centrum. Ook bij een golfbaan zelf werkt men met kencijfers per 18 holes en/of per 60 ha. Dit betekent dus dat de voorgenomen uitbreiding geen extra verkeer aantrekt en/of dus ook niet de vraag naar extra parkeerplaatsen tot gevolg heeft. Dit sluit aan bij de opzet van de uitbreiding, welke geen extra voorziening op zich is maar juist een verbetering van de bestaande faciliteiten om de huidige bezoekers (nog) beter te bedienen.

Mits blijkt dat er op piekmomenten meer behoefte is aan parkeervoorzieningen is het mogelijk om een overloop parkeerterrein te realiseren op eigen terrein aan de zuidzijde van de driving range. Dit wordt afgestemd met de betreffende ondernemer van het golfterrein, de horecaondernemer van Petrus en Paulus en de gemeente Hulst.

4.11 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																			
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op waterveiligheid.																			
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Door de nieuwe aanbouw zal het extra verhard oppervlakte toe nemen. Het dakoppervlak zal met 233 m ² toenemen. Per vierkante meter extra verhard oppervlak is 0,075 m ³ compensatie benodigd.																			
	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>182</td><td>415</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>1775</td><td>1775</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Omdat het verhard oppervlak toeneemt is 17,5 m³ compensatie benodigd. Het regenwater zal worden opgevangen in een ondergrondse voorraad (prefab beton) zodat dit gebruikt kan worden voor het sproeien van het golfterrein. Er komt een overstort naar de vijver. De bestaande vijver wordt uitgebaggerd en dieper gemaakt zodat voldoende bergingscapaciteit aanwezig is. Hiernaast speelt dat er een dam wordt aangelegd over de watergang (zie figuur 2). Daarvan heeft het waterschap in het kader van het vooroverleg aangegeven dat hiervoor ook compensatie nodig is. De dam zal een bovenbreedte van 6 meter hebben (rijvlak 3 meter). De geschatte breedte ter plaatse van gemiddeld waterpeil is ca. 8 meter. Hierin is talud voorzien. De breedte van de watergang op gemiddeld waterpeil is ca. 5,5 meter. Er moet derhalve 8x5,5 = 44m² extra oppervlak worden gecompenseerd. Dit komt neer op 3,3m³ extra berging. Dit wordt opgenomen als hindernis in het golfterrein parcours.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	182	415	1	dichte bodemverharding	1775	1775	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0
	huidige situatie	na realisatie																		
dakoppervlak	182	415	1																	
dichte bodemverharding	1775	1775	2																	
doorlatende bodemverharding	0	0	3																	
wateroppervlak	0	0	4																	

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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.	Vanuit het nieuwe gebouw zal ook een nieuwe afvalwaterstroom ontstaan. Dit wordt afgevoerd naar het gemeentelijke riool. Indien noodzakelijk dan wordt nieuwe drukriolering aangelegd conform de eisen van de gemeente. De hemelwaterafvoer van de gemeente is onder de nieuwbouw gesitueerd. Overbouwen is mogelijk mits er geen extra belasting op het riool komt. Met de bouw wordt daarmee rekening gehouden door het realiseren van een volledig houten vloer.
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	De nieuwe ontwikkeling zal hier geen verandering in brengen.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Ten opzichte van de huidige situatie zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Oppervlaktewaterkwaliteit zal behouden blijven.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuwe ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Niet van toepassing.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De watergang waar de dam is voorzien is in eigendom van het Waterschap. Voor het realiseren van de dam moet een watervergunning worden aangevraagd. Uitgegaan wordt van betonnen rioolbuizen, 4x2,4m lang met een doorsnede inwendig van minimaal ø 80cm. Ter plaatse van de uitbreiding van het gebouw ligt een hemelwaterafvoer van de gemeente. Er wordt rekening gehouden met deze riolering door de bouwwijze (houten vloer, geen extra druk op de

	riolering). Hierover zijn met de gemeente afspraken gemaakt in een overeenkomst.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De locatie is niet gelegen aan een weg van het waterschap.

4.12 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavig perceel zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

In het onderhavige plan is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In verband met mogelijke planschade is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling met een zeer beperkte impact op de omgeving. De gemeente heeft er voor gekozen direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.



Goessestraatweg 19, 4421 AD, Kapelle
+31 (0) 85-9020222 • info@juustdaarom.nl

juustdaarom.nl