

BESTEMMINGSPLAN STEENSEDIJK 71 - 75

GEMEENTE HULST

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN STEENSEDIJK 71 - 75

GEMEENTE HULST

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Fam. De Maat
Contactpersoon Gemeente Hulst:	Mevrouw A. van den Broucke
versie:	vastgesteld
identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bphulsteensedk7175-000V
concept:	01-02-2015
ontwerp:	26-10-2015
vastgesteld:	09-06-2016

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
3	Beleidskaders	9
4	Ruimtelijke en functionele aspecten	12
5	Toelichting op de bestemmingsregeling	23
6	Uitvoerbaarheid	25

Bijlage 1, bodemonderzoek

Bijlage 2, geluidsonderzoek

Bijlage 3, advies archeologie

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Steensedijk te Hulst is aan de zuidelijke zijde een braakliggend perceel. Op het perceel stonden twee inmiddels gesloopte woningen. Verder staan op het perceel nog enkele garageboxen en een schuur. Het perceel is deels in gebruik als moestuin, maar ligt grotendeels braak. De eigenaren van het perceel willen het perceel splitsen en verkopen als drie afzonderlijke bouwkvavels. Omdat er bestemmingsplanmatig reeds een twee-onder-één kap is toegestaan, gaat het feitelijk om het toevoegen van één woning. De aanwezige verouderde bijgebouwen worden gesloopt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het splitsen in drie afzonderlijke bouwkvavels een aanvaardbare ontwikkeling. Dit wordt onderschreven door een brief van de gemeente Hulst d.d. 18 december 2014, waaruit blijkt dat het college van B&W in principe heeft ingestemd met de gewenste ontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan 'Hulst Zuid' biedt een bouwmogelijkheid voor de realisatie van een twee-onder-één kap woning ter plaatse, echter het bouwblok is gelet op de omvang van het perceel, zeer onlogisch geprojecteerd. Om drie vrijstaande woningen mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggende partiële herziening van het geldende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisering van dit initiatief.



Afb. 1.1 Ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

1.2 Vigerend bestemmingplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Hulst-Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 16 mei 2013, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'wonen' en ter hoogte van de bestaande garages de bestemming 'verkeer' met de aanduiding 'garageboxen'. Op basis van artikel 16 lid 2.2 sub a van genoemd bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen het geldende bestemmingsplan is het daarom slechts mogelijk om twee woningen in de noordwestelijke hoek van het perceel te bouwen. Om de beoogde ontwikkeling van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken, zal op het perceel een groot bouwvlak voor drie woningen worden toegevoegd. De bestaande garages zullen worden gesloopt en daarom worden weg bestemd.



Afb 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart Hulst-Zuid

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Steensedijk

Het plangebied is gelegen aan de Steensedijk te Hulst. De Steensedijk is een oud bebouwingslint dat de vesting Hulst verbond met de kern Sint Jansteen. Door de aanleg van de rondweg is Sint Jansteen enkel nog bereikbaar via een fietstunnel. Aan de noordzijde eindigt de Steensedijk op het Stationsplein en aan de zuidzijde op de parallelweg van de rondweg. Voorheen werd deze parallelweg veel gebruikt door bezoekers van woonwinkel 'Morres'. Sinds de aanleg van nieuwe rotondes is het verkeer op deze parallelweg een stuk rustiger geworden. Ook de Steensedijk zelf is door de herstructurering een aantal jaar terug een stuk minder aantrekkelijk geworden voor sluiptverkeer. De straat is een echte woonstraat geworden.

De huizen op de Steensedijk zijn hoofdzakelijk met de korte gevel aan de straatzijde gesitueerd. Veel huizen zijn uitgevoerd met een franse kap. Echter, over het algemeen is het gevelbeeld zeer afwisselend. Aan de Steensedijk bevindt zich nog wat bedrijvigheid. Aan de noordzijde zit een grote winkel, de voormalige Stuntmarkt en aan de zuidzijde zit een autogarage. De woningen zijn hoofdzakelijk particulier woningbezit. De laatste jaren heeft er de nodige nieuwbouw en renovatie plaats gevonden, waardoor het straatbeeld in de Steensedijk is verbeterd en de straat duidelijk in de lift zit.

2.2 Huidige en toekomstige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Steensedijk, tussen het Diabellipad, een fietspad naar de zg. componistenbuurt en de fietstunnel naar Sint Jansteen. Het perceel ligt braak en is voorzien van een aantal bijgebouwen. Bestemmingsplanmatig zijn de twee gesloopte woningen Steensedijk 71 en 73 nog aanwezig.



Afb. 2.1 huidige situatie plangebied

In de nieuwe situatie wordt alle bestaande bebouwing op het perceel gesloopt en verdeeld over drie kavels voor drie vrijstaande woningen met bijgebouwen. Om een niet al te stenig karakter te krijgen zal de rooilijn van de voorgevels op 5 meter van de voorste perceelsgrens worden gelegd. De grote diversiteit aan woningtypen aan de Steensedijk staat ook een vrije woningtype op deze drie kavels toe. Stedenbouwkundig past de nieuwe ontwikkeling in het straatbeeld van de Steensedijk. Tevens zal door de verder terug liggende gevels ten opzichte van de bestaande situatie een veiligere verkeerssituatie ontstaan, ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de garageboxen gebouwd zijn tot op de perceelsgrens.



afb. 2.2. Nieuwe situatie Steensedijk 71-75

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het Rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden als opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Onderhavige ontwikkeling is beperkt van schaal en aard. Nieuwe ontwikkelingen van nationaal belang maken geen onderdeel uit van dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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 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.

Omdat er voor onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen beschermd dienen te worden, zijn er geen specifieke regels uit het Barro/Rarro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte Zeeland en Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 heeft de provincie Zeeland nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de Verordening Ruimte Zeeland en het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 zijn in werking getreden. De Verordening Ruimte geeft aan wat de provincie als provinciaal belang beschouwt. De bepalingen in deze verordening hebben een verplichte doorwerking naar de ruimtelijke plannen van gemeenten. Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van één extra woning binnen bestaand stedelijk gebied. De Verordening Ruimte geeft aan dat extra woningen dienen opgenomen te zijn in de planningslijsten woningbouw die gemeenten opstellen. Bij de eerstvolgende herziening van deze planningslijsten zal onderhavige ontwikkeling worden meegenomen.

Waar in het Omgevingsplan 2006-2012 termen worden gehanteerd als versterken en groei, zijn deze vaak vervangen door behoud en krimp. Door de economische crisis en de

bevolkingskrimp is er een nieuwe realiteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen vooraf te worden getoetst aan de duurzaamheidsladder. Dit houdt in dat er onder meer sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkeling moet passen in het regionaal afgestemde gemeentelijke woningbouwprogramma en er dient sprake te zijn van een gezonde leefomgeving.

In het nieuwe Omgevingsplan is de kern Hulst en het plangebied aangewezen als bestaand bebouwd gebied. De nieuwe ontwikkeling valt binnen dit bebouwd gebied, waardoor er geen extra ruimtebeslag op het landelijk gebied wordt gelegd. Er is sprake van een inbreiding. In 2014 heeft de gemeente reeds ingestemd met het initiatief en zal de ontwikkeling, feitelijk het toevoegen van 1 woning, in het gemeentelijk woningbouwprogramma worden opgenomen. Op het aspect gezonde leefomgeving wordt in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing afzonderlijk ingegaan.

Geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018.

3.3 Relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Hulst

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025. Het plangebied is aangewezen als 'Behouden'.

De gemeente Hulst ligt in een krimpregio, het aantal huishoudens zal in de toekomst stabiliseren en door ontgroening en vergrijzig zal de bevolkingssamenstelling wijzigen. Dit vraagt om een goed afgestemd woningbouwprogramma. De leefbaarheid in dorpen dient te worden verbeterd, door de woonfunctie meer dominant te maken.

In gebieden die aangewezen zijn als 'behouden' zullen geen grootschalige ontwikkelingen plaats vinden. Het huidig ruimtelijk beeld en functioneren is goed. Echter, binnen deze gebieden zijn wel kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, voorwaarde is dat deze moet passen binnen de omgeving. Het toevoegen van een derde woning op een stedenbouwkundig aanvaardbare locatie, binnen een gebied dat aangewezen is als woonomgeving wordt als een ontwikkeling geacht die past binnen de kaders van de Structuurvisie Hulst.

Woonvisie gemeente Hulst

In de op 29 september 2005 vastgestelde Woonvisie van de gemeente Hulst is het beleidskader voor woningbouw voor de periode 2005 – 2015 vastgelegd. In deze woonvisie is Hulst aangewezen als centrale kern. Voor gebieden als de Steensedijk is gekozen voor een zg. beheersscenario. Hiermee wordt bedoeld dat de woonkwaliteit en woonomgeving dient te worden versterkt, door perceelsgewijze herstructurering. Inbreiding wordt enkel toegestaan wanneer de stedenbouwkundige structuur van de kern wordt verbeterd. De extra woning aan de Steensedijk is een inbreiding op perceelsniveau, aan bestaande infrastructuur. De stedenbouwkundige structuur van de kern wordt hiervoor niet aangepast. Door de sloop van de bijgebouwen ontstaat er een kwaliteitsverbetering. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling dus past in het beheersscenario welke in de Woonvisie is vastgelegd.

Momenteel wordt deze woonvisie herzien. Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als krimpregio. Ondanks de bevolkingskrimp blijft er behoefte aan nieuwbouw, onder meer vanwege de gezinsverdunding, maar een andere belangrijke factor is de sterke belangstelling vanuit België om in Hulst en omliggende kernen te komen wonen. Grootschalige uitbreidingsplannen

maken in de gemeente Hulst plaats voor kleinschalige op de markt toegespitste plannen, waarbij kwaliteit het uitgangspunt is. Herstructurering gaat voor uitbreiding. Ook in de nieuwe woonvisie wordt onderhavige ontwikkeling passend geacht.

Welstandsnota gemeente Hulst

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de 'Welstandsnota gemeente Hulst'. In de nota zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. Het plangebied is gelegen in het zogenaamde gebied bebouwingslinten. Deze gebieden zijn beeldbepalend voor een kern, nieuwe ingrepen dienen zorgvuldig te worden ingepast en binnen de bestaande context te worden beoordeeld, echter het gevelbeeld is in deze gebieden dermate afwisselend dat meerdere woningtypen passend worden geacht in deze bebouwingslinten. Het bebouwingslint Steensedijk heeft welstandsniveau twee, bijzonder welstandsgebied. Bouwplannen dienen te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN / TOETSING

Nieuwe initiatieven hebben mogelijk te maken met diverse randvoorwaarden vanuit milieutechnische aspecten. Daarnaast dient onderzocht te worden of de ontwikkeling geen waarden schaadt in het kader van flora en fauna en archeologie. Dit hoofdstuk gaat in op de diverse milieuaspecten en al dan niet aanwezige (basis)waarden.

4.1 Waterparagraaf

Beleidskader

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook "water in de stad" en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in een besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. De Watertoets is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling en is wettelijk verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

De visienota vastgesteld van de gemeente Hulst, ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring en evaluatie en organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving, zoals vastgelegd door de EU, Rijk, provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en/of de gemeenten Terneuzen, Sluis en Hulst.

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De nieuwe woningen zijn niet gelegen in of nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	<i>Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en -afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe 'eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren'. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen.</i> <i>De nieuw te bouwen woningen kennen een gescheiden afvoerstelsel. Het afvalwater wordt rechtstreeks aangesloten op het rioleringsnet. Voor het hemelwater geldt dat dit kan worden aangesloten op de achter het plangebied gelegen sloot.</i>

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
	<i>Er is sprake van een toename van het verharde oppervlakte van ca. 600 m² (nieuwbouw – sloop) qua nieuwe bebouwing en bestrating van de percelen. Het bouwpeil is 15 centimeter boven maaiveldniveau.</i> <i>Het toevoegen van 600 m² verharde oppervlakte leidt tot een realisatie van een extra waterberging van $600 \cdot 0,075 = 45 \text{ m}^3$ waterberging. Dit kan op eigen perceel worden gerealiseerd, of door de achterliggende sloot te verruimen.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen invloed hebben op het grondwater.</i>
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) 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.	<i>Het afvalwater wordt aangekoppeld aan het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt aangesloten op de achter het plangebied gelegen sloot. Deze sloot mag niet gedempt worden. De sloot is in eigendom van de gemeente Hulst.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de nabijheid van het plangebied is geen natte natuur gelegen. De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor natte natuur.</i>

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De ontwikkeling mag niet leiden tot extra vervuiling van de in de nabijheid van het plangebied gelegen oppervlaktewater. Het oppervlaktewater is thans nog in eigendom van de gemeente Hulst. Mogelijk dat dit in de toekomst wordt overgedragen aan Waterschap Scheldestromen.</i>
---	--

Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van eigendommen van de waterbeheerder.</i>
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.	<i>Er zijn ter plaatse geen vaarwegen, of eigendommen van de waterbeheerder aanwezig.</i>

4.2 Overige sectorale toetsen

4.2.1 Natuurbescherming

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging ten opzichte van gebieden die zijn aangewezen speciale beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming).
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

Deze wettelijke kaders geven een specifieke bescherming aan bepaalde natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als Natura 2000 gebied (vogel- en habitatrichtlijngebied). Binnen oost Zeeuws-Vlaanderen vallen de volgende gebieden onder artikel 6 van de Vogel- en Habitatrichtlijn:

- Canisvlietkreek;
- Vogelkreek;
- Westerschelde;
- Verdrongen Land van Saeftinghe.

Van bovengenoemde gebieden ligt de Vogelkreek nabij Hengstdijk het dichtst bij het plangebied. Gelet op het feit dat het dichtstbijzijnde gebied op een afstand hemelsbreed groter dan tien kilometer ligt, zal onderhavige ontwikkeling niet leiden tot beïnvloeding van de natuurwaarden binnen deze gebieden.

Soortbescherming: Flora en faunawet

In de nabijheid van het plangebied liggen geen natuurgebieden. De dichtstbijzijnde gebieden behorende bij de EHS zijn de bossen van de Zoetevaart. Het perceel zelf is al meer dan tien jaar braak liggend, in gebruik als moestuin en dusdanig onderhouden. Meerdere keren per jaar wordt het perceel gemaaid. Er zijn geen bomen van betekenis aanwezig. Vanwege het gebruik en onderhoud van het perceel zijn er binnen het plangebied geen beschermde dier- en plantensoorten te verwachten, evenals dat het niet te verwachten is dat er beschermde dier- en plantensoorten afhankelijk zijn van deze locatie. Aanvullend ecologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.2 Milieuzonering aanwezige bedrijvigheid

De projectlocatie is gelegen aan een doorgaande weg binnen een kern, waarbij tevens sprake is van een vrij grote vorm van functiemenging. Omdat er sprake is van een gemengd gebied kan op basis van de Bedrijven- en milieuzonering een afstandsrap worden terug gegaan. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient de omgevingskwaliteit te worden beoordeeld. Op een afstand van ca. honderd meter van het plangebied zijn diverse bestaande bedrijven aanwezig, te weten:

Auto France, autogarage
CCZN, caravancentrum
Natuursteenbedrijf Ferket en de Maat
Dethon, sociale werkplaats

Steensedijk 108
Beneluxweg 9
Steensedijk 100
Industrieweg 2

Voor alle bedrijvigheid geldt dat de nieuw op te richten woningen, niet de maatgevende woningen zijn. Hiermee wordt bedoeld dat tussen de nieuw op te richten woning aan de Steensedijk 71 - 75 en de genoemde bedrijven reeds bestaande woningen van derden staan. Daarnaast geldt dat de nieuwe woningen vijf meter verder naar achter worden gebouwd, dan de woningen welke het bestemmingsplan nu reeds binnen het plangebied toestaan. De milieufstand ten opzichte van de planologisch vigerende situatie wordt derhalve vergroot. De bedrijfsvoering van de bedrijven dient te worden afgestemd op de dichtstbijzijnde woningen. Het uitvoeren van onderhavig bouwplan heeft derhalve geen invloed op de bedrijfsvoering van genoemde bedrijven. Los van dit feit wordt tevens opgemerkt dat er sprake is van bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1, waarvoor een milieufstand van 50 meter geldt tot de dichtstbijzijnde woning. Gemeten vanaf de perceelsgrens van onderhavige ontwikkeling, liggen genoemde bedrijven, met uitzondering van Auto France, op een grotere afstand dan 50 meter. Omdat er dus een milieustap terug gegaan mag worden, kan een afstand van 30 meter aangehouden worden.

4.2.3. Bodemkwaliteit

Algemeen

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden 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).

Bodemonderzoek

Door het grond-, gewas-, en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is integraal bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting. Conclusie is dat de bodem geschikt is voor bewoning en er geen belemmeringen zijn te verwachten voor het aspect bodemkwaliteit. Voor de volledige motivering wordt u verwezen naar bijlage 1.

4.2.4. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Vanaf 15 november 2007 geldt de Wet Luchtkwaliteit. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (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 is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt 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 woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijfhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en duizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Het onderhavige plan betreft een ontwikkeling van één vrijstaande woning. Deze ontwikkeling wordt zodoende beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Verdere toetsing aan de Wet Luchtkwaliteit is niet nodig.

4.2.5. Geluid

Algemeen

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. Een woning is aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de wet Geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaaï.

Verkeerslawaaï

De Steensedijk is aangewezen als een 30 km/u weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen zijn vrijgesteld van akoestisch onderzoek.

Wel is in de nabijheid van het plangebied de Rondweg Hulst gelegen. Dit is een 80 km/u weg op ca. 106 meter van de erfgrens van het plangebied. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwde kom en binnen 200 meter van een tweebaansweg mogelijk een te hoge geluidsbelasting hebben. Zoals gesteld liggen deze drie woningen binnen deze zone. Door Raadgevend Ingenieursbureau Metz is hiervoor een akoestisch onderzoek opgesteld. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat omwille van het wegverkeerslawaaï van het verkeer op de Rondweg Hulst gelijktijdig met het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan een ontheffing hogere grenswaarden dient te worden verleend voor de meest westelijke woning op de locatie. De overige woningen vallen binnen de geldende akoestische grenswaarden.

Spoorlawaaï en luchtverkeerslawaaï

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een zone van een spoorweg, of een zone voor luchtverkeerslawaaï. Nader onderzoek hiernaar is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaaï

Er zijn geen geluidszones van industrieterreinen die over de ontwikkeling vallen. Het geluid geproduceerd door inrichtingen op een bedrijventerrein wordt gereguleerd middels het traject van milieuvergunningen. Zie hiervoor de volgende paragraaf "Bedrijven en Milieuzonering". In het kader van industrielawaaï zijn er geen verdere beperkingen.

Conclusie

Vanwege de aanwezigheid van de Rondweg Hulst (N290) is er ontheffing hogere grenswaarden dient te worden verleend. Bij de bouw van de woningen dient rekening gehouden te worden met het aanbrengen van voldoende geluidsisolerende maatregelen teneinde een maximale geluidsbelasting van 33 dBa te kunnen garanderen.

4.2.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals

bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar omdat deze afstand in kilometers groot kan zijn is Nederland te klein om deze afstanden overal te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m². Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de Veiligheidsregio Zeeland.

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichting waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen.



Afb 4.1
Uitsnede risicokaart.
Bron: www.risicokaart.nl

Transportroutes

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi en geldt voorsnog enkel voor de transportleidingen voor aardgas en aardolieproducten. De transportleidingen voor chemische stoffen (anders dan aardgas en aardolieproducten) vallen onder de werking van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

In, of rondom het plangebied zijn geen aardgas, of aardolie transportleidingen aanwezig.

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 op iets meer dan 100 meter 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. Het verdient de voorkeur om voor de meest zuidelijke woning rekening te houden met de route gevaarlijke stoffen, door bijvoorbeeld gebruik te maken van een blinde muur aan de woning, of een tuinmuur aan de zuidzijde van het perceel.

4.2.7. Archeologie

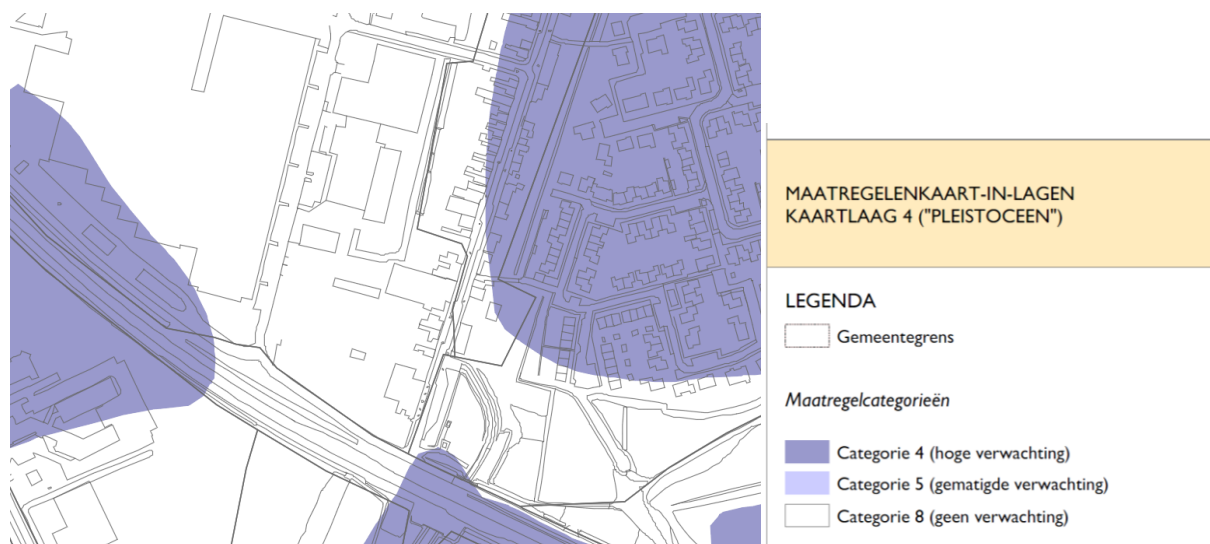
Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Voor de Europese landen gold vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, dat is op de plaats waar die waarden zich bevinden. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing niet mogelijk is, moet de archeologische informatie door onderzoek veilig worden gesteld. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, het Verdrag van Malta, in werking getreden. In combinatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

De gemeente Hulst heeft op 22 december 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling gaat geven aan haar rol van bevoegde overheid, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan.

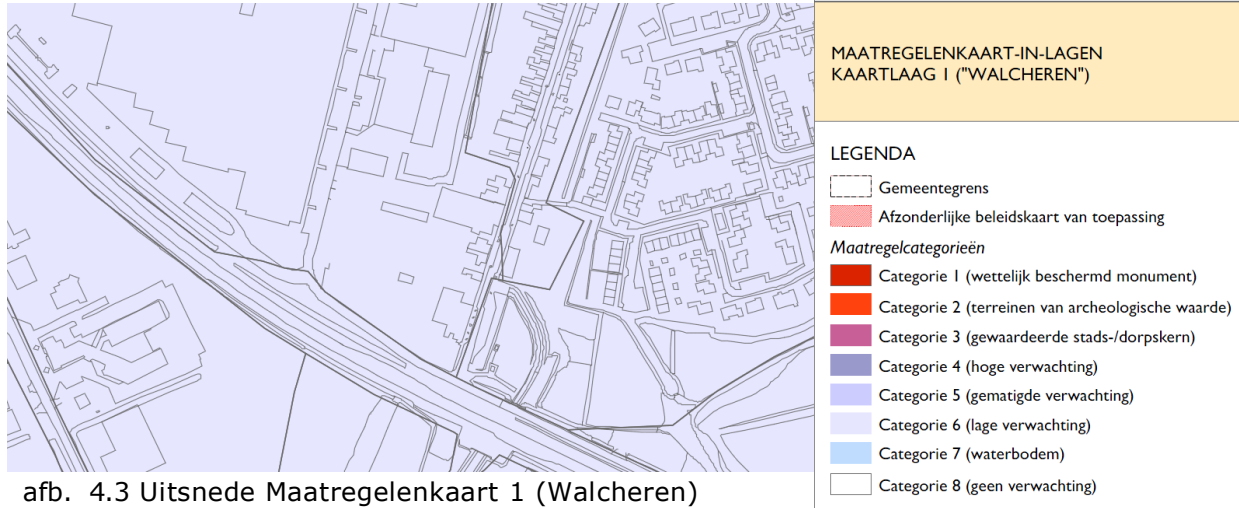
In nieuw op te stellen bestemmingsplannen wordt het archeologiebeleid van de gemeente Hulst opgenomen. In het plangebied komen conform het archeologiebeleid op twee niveaus archeologische verwachtingswaarden voor:

- voor het gehele plangebied geldt een lage verwachting op archeologische resten (Categorie 6) in het Laagpakket van Walcheren;
- voor enkel het meest noordelijk deel van het plangebied ter hoogte van Steensedijk 75 geldt een hoge verwachting op archeologische resten (Categorie 4) in het Pleistoceen dekzand. Het overige deel van het plangebied heeft voor deze laag geen verwachting.

Volgens het beleid geldt in zones met een hoge verwachting een onderzoeksplicht vanaf 250 m²/0,40 meter beneden maaiveld en in zones met een lage verwachting een onderzoeksplicht vanaf 2.500 m²/0,40 meter beneden maaiveld.



afb. 4.2 Uitsnede Maatregelenkaart 4 (Pleistoceen)



4.2.8. Kabels en leidingen

Zowel binnen het plangebied, als binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Dit houdt in dat dit aspect geen belemmeringen oplevert voor het oprichten van de woning binnen het plangebied.

4.2.9 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotop, of radargebied, bekend.

5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

Het bestemmingsplan 'Steensedijk 71-75' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een nieuwe woning en twee vervangende woningen in het bebouwingslint aan de Steensedijk in Hulst. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels, welke grotendeels aansluiten bij die van het op 16 mei 2013 vastgestelde moederplan 'Hulst Zuid'.

5.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2008 (SVBP2008). Deze standaard is verankerd in het Bro. Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2008.

5.2 Bestemmingsregeling

Wonen

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Net als bij de omliggende percelen, is er een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gepositioneerd. Het bouwvlak geeft tevens de rooilijn aan. Hierdoor wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in de delen van de woonpercelen waarop bebouwing mogelijk is (bouwvlakken en achtererven) en de voortuinen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is. Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (binnen het bouwvlak) of uitsluitend bijgebouwen (erf, buiten het bouwvlak) zijn toegestaan.

Ten behoeve van de regeling inzake bebouwing op een woonperceel is nagegaan welke ruimtelijke kenmerken in de bestemmingsregeling moeten worden verwerkt. De bebouwingstypologie (vrijstaand) is vastgelegd, door een bouwvlak op te nemen, welke niet tot aan de grens van het perceel doorloopt.

De ligging van rooilijnen is vastgelegd door een bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw op de verbeelding aan te geven. In de regeling zijn voorts regels opgenomen inzake de vereiste afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De achtererven zijn zo veel mogelijk als bebouwbare delen van het woonperceel aangemerkt. In afwijking van het moederplan worden woningen met platte daken in het gebied toegestaan.

Waarde - Archeologie -2

De bestemming Waarde - Archeologie betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is overeenkomstig de aanbeveling in SVBP2012 met een arcering op de plankaart weergegeven. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waarde - Archeologie -2 geldt voor de naar verwachting nog intact zijnde archeologische resten.

Voordat voor een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) omgevingsvergunning voor bouwen, of andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven), kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of, bij een grotere verstoring van 250 m² en een grotere diepte dan 40 centimeter, geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk van de uitkomst van archeologisch onderzoek. Voor het overige deel is pas bij een verstoring van 2.500 m² en dieper dan 40 cm onder dezelfde voorwaarden een lage archeologische verwachtingswaarde opgenomen.

Bij het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebied met archeologische waarden te wijzigen of te laten vervallen wanneer uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Een andere mogelijkheid van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is dat uit onderzoek blijkt dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg burgers en maatschappelijke organisaties

PM

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de herbouw van twee woningen en de bouw van één extra woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

De gemeente concludeert dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.