

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Doel	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Het project	5
2.1 Beschrijving project	5
2.1.1 Huidige situatie	5
2.1.2 Toekomstige situatie	5
2.2 Juridische regeling	8
2.2.1 Geldend bestemmingsplan	8
2.2.2 Planuitwerking	11
2.2.3 Juridische planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Conclusie	13
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.3 Bedrijven en milieuzonering	15
4.4 Bodem	16
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Geluid	16
4.7 Kabels en leidingen	17
4.8 Luchtkwaliteit	18
4.9 Natuur	19
4.10 Verkeer en parkeren	19
4.11 Water	20
4.12 Conclusie	22
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek 's – Gravenstraat 232 Clinge (ABO Milieuconsult, 31 juli 2017)

Bijlage 2: Verkennend Asbestonderzoek 's – Gravenstraat 232 Clinge (ABO Milieuconsult, 1 februari 2018)

Hoofstuk 1 Inleiding

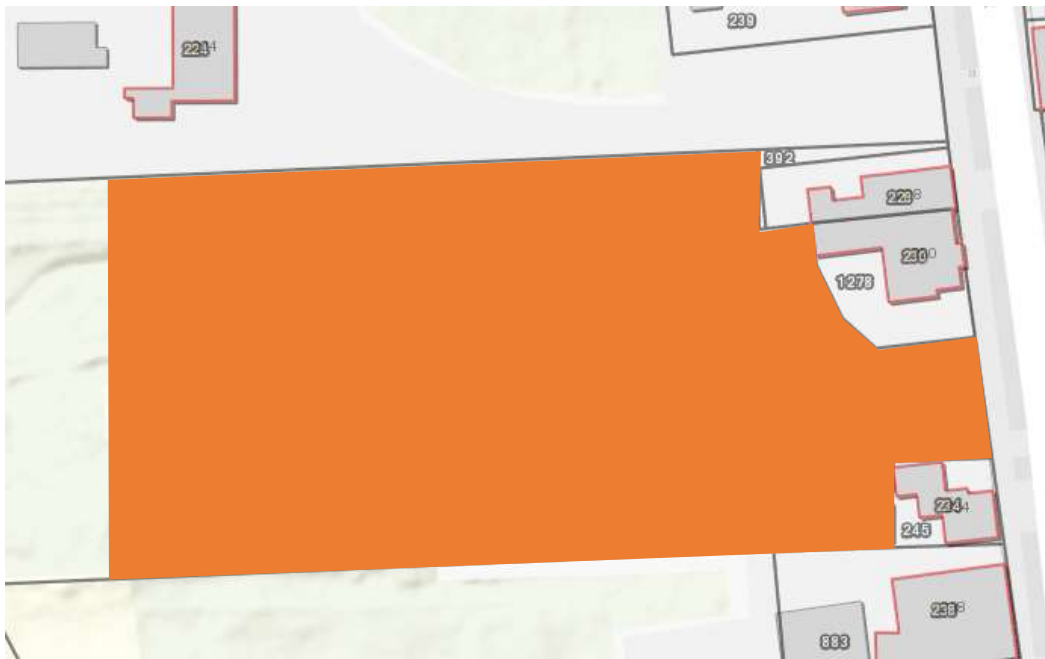
1.1 Aanleiding

Aan de 's – Gravenstraat 232 te Clinge ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Op het erf staan een woonhuis, een forse schuur met een gebroken kap en twee kleinere bijgebouwen. Tussen de woning en de schuur is het erf verhard met beton. Achter de schuur bestaat het erf hoofdzakelijk uit gras en een aantal bomen en struiken. Het achterste deel van het perceel bestaat uit weiland. De initiatiefnemer van dit plan heeft de wens de bebouwing te slopen en op het perceel een woning te bouwen ten behoeve van reguliere bewoning.

Agrarisch naar Wonen wordt mogelijk gemaakt door de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Hulst Kernen'. Deze bevoegdheid is opgenomen in 'artikel 62.3.10 wetgevingszone-wijzigingsgebied Clinge 10' van de regels. In deze bevoegdheid is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de 's-Gravenstraat in Clinge. Het maakt deel uit van de voor dit dorp kenmerkende lintbebouwing. Het perceel wordt aan de noordkant begrensd door het perceel 's-Gravenstraat 224, 228 en 230. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de 's-Gravenstraat en de achterzijde van de woonpercelen 's-Gravenstraat nummer 228, 230 en 234. De zuidkant wordt begrensd door het perceel 's-Gravenstraat 238. De westkant van het plangebied wordt begrensd door landbouwgrond (weiland). Het plangebied betreft gedeeltelijk het perceel kadastraal bekend, gemeente Hulst, sectie K, nummer 1279 en gedeeltelijk, gemeente Hulst, sectie K, nummer 1279.



Figuur 1 | Plangebied (Blauw) (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

1.3 Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming en daarmee het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit wijzigingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het initiatief toegelicht. Hoofdstuk drie beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk vier de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk vijf wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

De bestaande bebouwing bestaat uit een vrijstaande woning en een schuur van circa 350 m². De schuur heeft een gebroken kap bedekt met golfplaten. Zowel de woning als de schuur zijn gedateerd. Haaks op de schuur staat nog een bijgebouw, gebouwd tegen de erfgrans van 's – Gravenstraat nummer 234 (zie figuur 2). Ten noorden van de schuur is een kleine overkapping van golfplaten aanwezig.

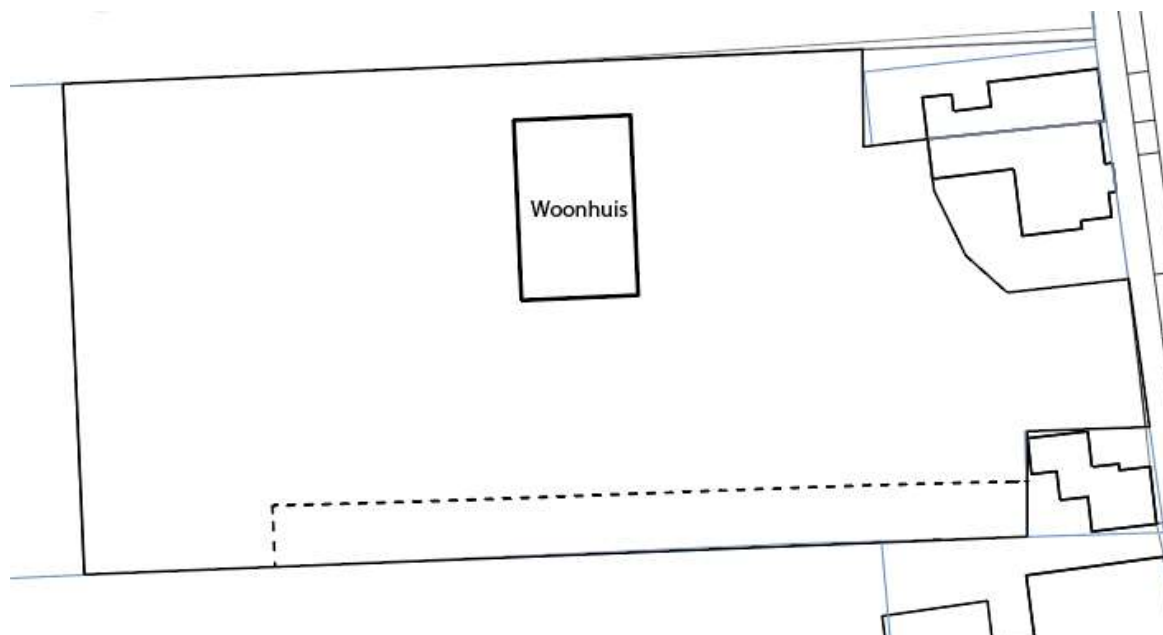


Figuur 2 | Bestaande situatie (bron: Slagboom en Peeters, bewerking Juust BV)

Het erf is voor een groot deel verhard met beton. Het perceel aan de achterzijde van de schuur is voor het grootste deel onverhard en bestaat uit grasland met enkele bomen en struiken.

2.1.2 Toekomstige situatie

Alle bestaande bebouwing zal gesloopt worden. Hiermee wordt ruimte gemaakt voor nieuwe bebouwing. Dit zal bestaan uit een vrijstaande woning met bijgebouwen. De woning zal, ten opzichte van de huidige woning, verder naar achteren worden gesitueerd. De bijgebouwen zullen daarom grotendeels aan de voorzijde van het perceel worden gebouwd, bijvoorbeeld in de vorm van een poortgebouw. De woning wordt in het achterste vlak gesitueerd (zie figuur 3).



Figuur 3 | Toekomstige Situatietekening

De woning

De vrijstaande woning heeft 2 bouwlagen met een hoge kap (zie figuur 4). De woning wordt aan de noordzijde van het perceel, ongeveer 50 meter van de 's-Gravenstraat af te staan en circa 6 meter vanaf de erfgrans gesitueerd. Het gebouw zal 19,3 meter breed en 12,5 meter diep worden. De woning heeft een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter. De stijl kan als klassiek (met schilddak) worden aangemerkt.

Er is gekozen voor een diepe ligging op het perceel om (eventuele) geluidsoverlast van 'De Happerij' zoveel mogelijk tegen te gaan en daarmee te voldoen aan de richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering (zie paragraaf 4.3). Het uitzicht op de polders is een tweede reden om ervoor te kiezen om de woning verder naar de achterzijde op het perceel te situeren.

De 's-Gravenstraat vormt een bebouwingslint, maar ter hoogte van het perceel 's-Gravenstraat 232 en de tegenoverliggende Sterredreef is er geen sprake van een dichte bebouwingswand. Tegenover het perceel 's-Gravenstraat 232 is een plantsoen aanwezig. Ook de bebouwing op het aangrenzende perceel 's-Gravenstraat 224 is verder naar achter gelegen, waardoor er doorzichten zijn naar het achterliggende gebied. Vanwege deze open bebouwingsstructuur ter plaatse van dit deel van de 's-Gravenstraat en reeds aanwezige bebouwing verder van de weg, is de situering van de nieuwe woning op dit perceel stedenbouwkundig verantwoord. De situering van de woning is door middel van een bouwvlak in dit wijzigingsplan vastgelegd. De bijgebouwen bij de woning zullen hoofdzakelijk ter hoogte van de woning of voor de woningen worden gesitueerd. Daarmee wordt voorkomen, dat bebouwing te ver in het open polderlandschap wordt gesitueerd.

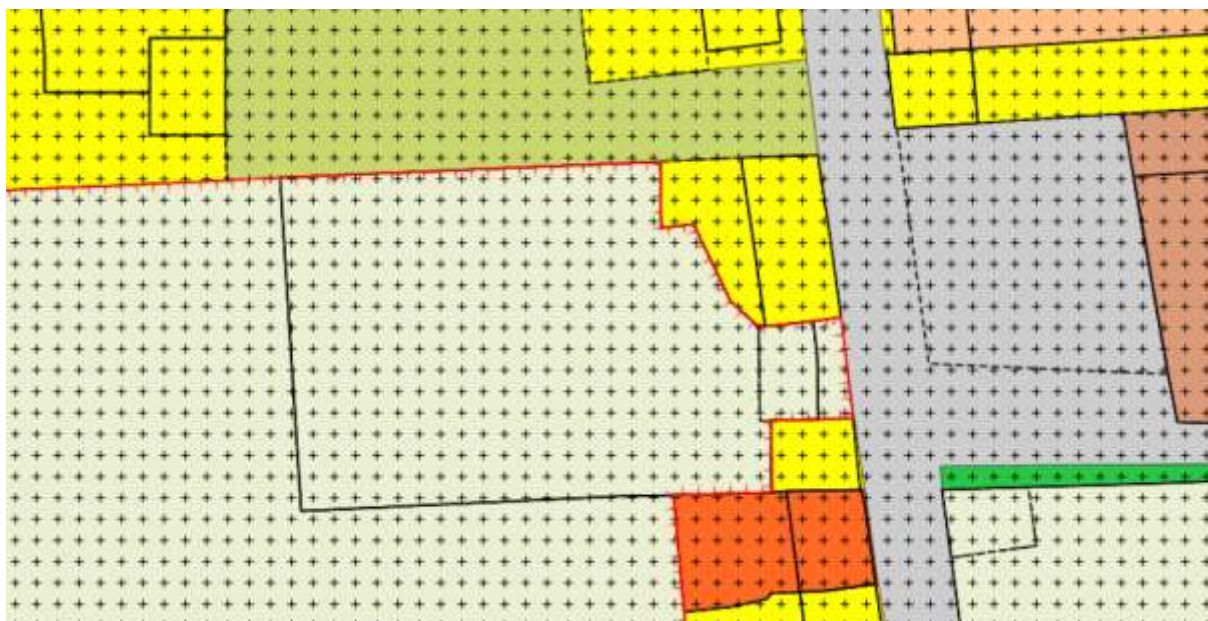


Figuur 4 | Voorzijde nieuwe woning (bron: Schirris Architect)

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' van de gemeente Hulst. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juni 2018. Ter plaatse van de 's Gravenstraat 232 geldt de bestemming 'Agrarisch - kernrandzone' met een bouwvlak. Deze gronden zijn bedoeld voor agrarische bedrijven en agrarische percelen. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen enkel binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Hierbij geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% met een maximum goothoogte van 6 meter.



Figuur 5 | Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kernen Hulst' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemming 'Agrarisch – Kernrand'

De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch – Kernrand' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Deze gronden zijn bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven, het behoud van het open karakter van het gebied en het karakter van het gebied als agrarische kernrandzone en extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is er ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij toegestaan.

Waarde -Archeologie 2

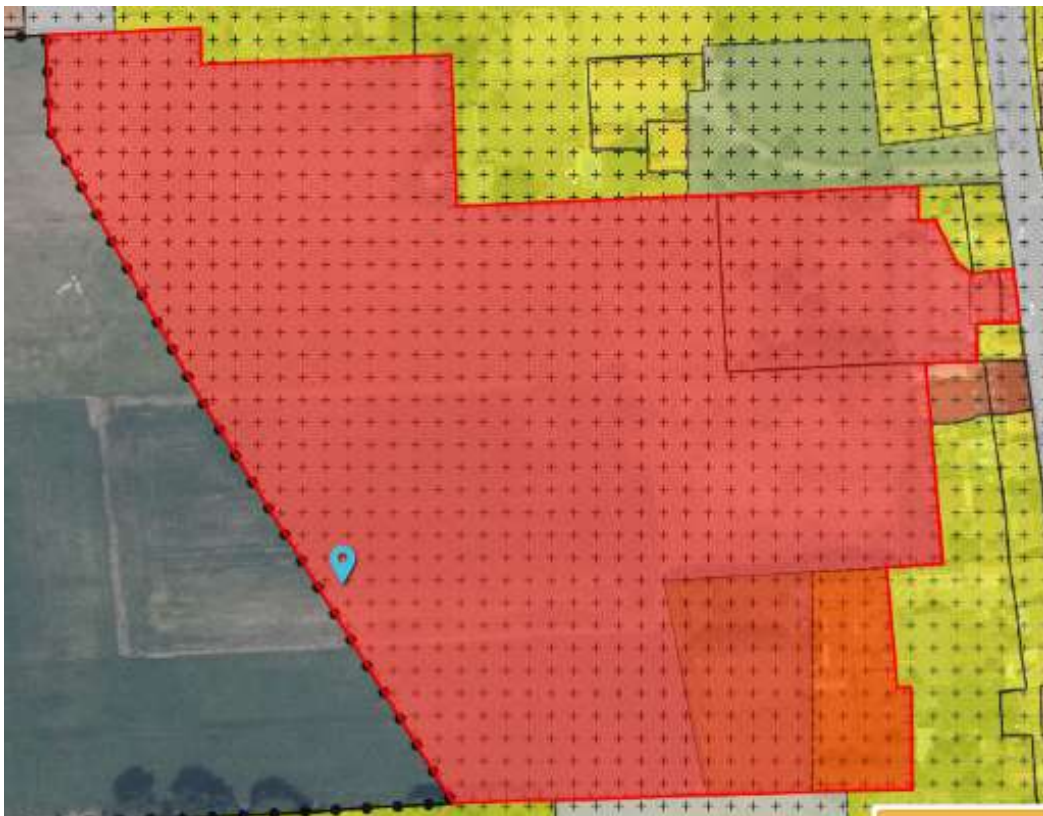
Over het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Hierbij geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. Dit houdt in dat de betreffende gronden mogen worden bebouwd, tenzij de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 40 centimeter onder het maaiveld én het te verstoren oppervlak kleiner is dan 500m². De voorgenomen ontwikkeling overschrijdt deze oppervlakte niet.

Wetgevingszone - Wijzigingsbevoegdheid Clinge 10

Op de gronden van het plangebied is de wijzigingsbevoegdheid 'Clinge 10' van toepassing. Met deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Agrarische doeleinden' naar de bestemming 'Wonen-vrijstaand' te wijzigen. Aan deze wijziging zijn voorwaarden verbonden. De voorwaarden zijn hieronder beschreven. Onder de voorwaarde staat cursief gedrukt de onderbouwing ten aanzien van het onderhavige plan.

1. langs de rand van het gebied dient een strook met een breedte van ten minste 5 meter vrij van bebouwing te worden gehouden;
Deze voorwaarde heeft invloed op de rand van de wetgevingszone. De rand van de wetgevingszone ligt op de noordelijke en oostelijke grens van het plangebied. De nieuwe woning staat op een afstand van 6 meter langs de noordelijke rand van de wetgevingszone. Ten opzichte van de rand aan de oostzijde komt de woning op een ruimere afstand dan 5 meter te staan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2. de nokrichting dient te variëren, maar mag bij drie aaneengebouwde woningen identiek zijn;
Er is sprake van één woning. Deze voorwaarde is niet van toepassing.
3. van het gebied moet minimaal 6% worden gereserveerd voor berging van regen/hemelwater.
Het plangebied betreft een klein deel van het totale wijzigingsgebied. De voorwaarde voor aanleg van de waterberging geldt bij ontwikkeling van het gehele gebied. Door de sloop van gebouwen en verwijdering van de erfverharding zal de oppervlakte aan verharding afnemen en is er voldoende ruimte voor de opvang van regen/hemelwater. Het overige deel van het wijzigingsgebied blijft weiland.



Figuur 6 | Uitsnede Wijzigingsbevoegdheid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Algemene wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan zijn ook algemene wijzigingsvoorwaarden opgenomen die voor alle wijzigingsbevoegdheden gelden. De voorwaarden zijn hieronder beschreven. Onder de voorwaarde staat cursief gedrukt de onderbouwing ten aanzien van het onderhavige plan.

- a. *Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien de het woningbouw betreft die past in het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid.*
Het plan betreft vervangende nieuwbouw. Er is geen sprake van een toename van woningen.
- b. *Vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.*
Er heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er een nader onderzoek moet plaatsvinden naar asbest in de aanwezige puinlaag. Naast deze aanbeveling is de bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde functie. De gemeente Hulst heeft het onderzoek akkoord bevonden. De asbesthoudende puinlaag is inmiddels nader onderzocht en op de benodigde plaatsen gesaneerd. Uit nacontrole is gebleken dat er geen asbest meer aanwezig is.
- c. *Een besluit tot planwijziging wordt pas genomen nadat archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zekergesteld.*
Het te verstoren oppervlakte blijft onder de vrijstellingsgrens, die in de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie -2' is opgenomen. Archeologisch onderzoek is niet nodig. Zie paragraaf 4.2.
- d. *Vóóraf dient een watertoets te zijn uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.*
Er is een watertoets uitgevoerd. Deze is in paragraaf 4.11 opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.
- e. *Voor zover de gronden eveneens zijn bestemd tot Grondwaterbeschermingsgebied: toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is.*
De gronden zijn niet bestemd tot Grondwaterbeschermingsgebied. Deze voorwaarde is daardoor niet van toepassing.
- f. *Vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet.*
In het gebied zijn geen natuurwaarden aanwezig. Wel is in de bestaande schuur een kerkuil aanwezig. Doormiddel van het nemen van maatregelen wordt gestreefd de verblijfplaats van de uil op het perceel te behouden. Zie hiervoor paragraaf 4.9.
- g. *En de specifieke bepalingen in de hierna per wijzigingsgebied aangegeven leden*
Het plan is aan deze bepalingen getoetst. Zie hierboven 'Wetgevingszone- Wijzigingsbevoegdheid Clinge 10'

2.2.2 Planuitwerking

In het wijzigingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch' met daarbij behorende functieaanduiding 'bedrijfswoning' en bouwvlakken wegbestemd. De gronden van het volledige plangebied aan de 's-Gravenstraat 232 krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen' en met een bouwvlak. Hierdoor wordt het mogelijk om de woning in gebruik te nemen als burgerwoning.

Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en daarmee in dit geval ook vóór het hoofdgebouw mogen worden gesitueerd.

Voor de erfbebouwingsregeling wordt aangesloten bij de regels voor bijgebouwen bij woningen. Hiervoor geldt dat bij een perceeloppervlakte van meer dan 2500 m², 120 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

Regels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' bestemmingsplan 'Kernen Hulst'. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de regels van artikel 36 uit het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' van toepassing verklaard.

Verbeelding

Voor de systematiek van de verbeelding is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Kernen Hulst'. Hier is een woning (vrijstaand) toegestaan. Het deel van het plangebied waar bijgebouwen mogen worden gebouwd, heeft de aanduiding 'bijgebouwen', hierbinnen zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een maximum oppervlakte van 120 m². De rest van het plangebied heeft de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' zonder de aanduiding 'bijgebouwen'. Hierbinnen zijn geen gebouwen toegestaan. Binnen het bouwvlak voor de woning is een maximum goothoogte van 6 meter opgenomen. In de regels is vastgesteld welke regels er gelden voor woningen en bijgebouwen.

Tevens geldt voor het hele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

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.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 12 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van vervangende nieuwbouw en daarmee is het dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven.

Voor het overige 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.

De provincie zet in het omgevingsplan in op een goed woonklimaat met kwalitatieve woningvoorraad. De provincie ziet het slopen van oude woningen ook als kans om de woningvoorraad te verduurzamen. Met het slopen van de oude woning en het bouwen van de nieuwe woning wordt een kwaliteitsslag gemaakt in de woningvoorraad.

Verordening ruimte provincie Zeeland

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.

De bij recht toegestane nevenactiviteit intensieve veehouderij wordt wegbestemd. Deze functie is niet passend in een woonomgeving en bebouwingslint zoals aan de 's-Gravenstraat vanwege stankoverlast. Het saneren van deze functie leidt tot een verbetering van het leefklimaat ter plaatse.

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.

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'behouden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen te verwachten zijn. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Echter, door een gebrekkig beheer en onderhoud ligt kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkeling die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk. Deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. De onderhavige ontwikkeling past hierin. Omdat het plangebied de aanduiding 'intensieve veehouderij' heeft is het planologisch gezien nog steeds mogelijk hier een intensieve veehouderij te beginnen. In dit nieuwe bestemmingsplan zal een dergelijk bedrijf niet meer mogelijk zijn, dit is een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Daarnaast hebben het woonhuis en de schuur een gedateerde uitstraling. Herbouw kan zorgen voor een kwaliteitsverbetering in de 's – Gravenstraat.

3.4 Conclusie

De diverse relevante beleidsstukken staat de ontwikkeling van onderhavig plan niet in de weg.

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

Op het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen een kleinere oppervlakte beslaan dan 500 m² en niet dieper reiken dan 40 centimeter. Het totale oppervlakte van de bebouwing is circa 423 m², waarbij alleen voor de fundering onder de 40 centimeter gegraven wordt. Daarmee is het te verstoren oppervlakte kleiner dan 500 m². Er wordt voldaan aan de voorwaarden om geen archeologisch onderzoek uit te voeren.

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

Cultuurhistorie

De provincie Zeeland heeft de boerderij aan de 's – Gravenstraat 232 beoordeeld in het kader van de inventarisatie naar cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Het beleid hiervoor is opgenomen in het omgevingsplan en de verordening ruimte van de Provincie Zeeland. Na een beoordeling krijgen de gebouwen de waardering A, B of C.

- A. Deze gebouwen mogen niet worden gesloopt;
- B. deze gebouwen mogen in principe niet worden gesloopt. Maatwerk is mogelijk. Om in aanmerking te komen voor maatwerk zal door de initiatiefnemer aangetoond moeten worden dat behoud van het bestaande object niet mogelijk is;
- C. deze gebouwen zijn niet behoudenswaardig.

Voor de 's-Gravenstraat 232 zijn de woning, schuur en het erf beoordeeld. De woning heeft het eindoordeel C, de schuur eindoordeel A en het erf eindoordeel C. In totaliteit heeft de boerderij eindoordeel B. Dit betekent dat het geheel in principe niet gesloopt mag worden. Echter, de woning is sterk aan vervanging toe. Het voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is in slechte staat. Zoals ook uit de inventarisatie

blijkt, is deze niet behoudenswaardig. De schuur is in dermate slechte bouwkundige staat, dat bij gebruik van de schuur voor andere functies (om de schuur te kunnen behouden), de schuur zodanig moet worden verbouwd, dat dit niet reëel is en de schuur daarmee zijn authenticiteit zal verliezen. Daarnaast hoort de schuur bij de woning en vormt het samen één geheel. Wanneer de woning gesloopt wordt verliest het geheel zijn ensemble.

Het behouden van de schuur en een nieuwe woning bouwen behoort niet tot de mogelijkheid. De bestaande woning is een kleine woning. Een grotere woning bouwen is gezien de geringe ruimte tussen de schuur en de 's-Gravenstraat niet in te passen. Ook bij deze optie verliest het geheel haar ensemblewaarde wanneer een nieuwe woning wordt gebouwd.

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

Aan de 's – Gravenstraat 238 is restaurant 'De Happerij' gevestigd. De gronden hebben de bestemming horeca tot en met categorie 2. Dit houdt in dat zich hier een horecabedrijf tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten mag vestigen. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een restaurant en een café, een richtafstand van 10 meter gerekend vanaf de bestemmingsgrens tot aan de gevel van de nieuwe functie, en voor een muziekcafé kent een richtafstand 30 meter gerekend vanaf de bestemmingsgrens tot aan de gevel van de nieuwe functie. De grens van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning wordt gesitueerd, ligt op 35 meter van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Horeca'. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het onderhavige plan.

Aan de oostzijde van de 's-Gravenstraat op een afstand van circa 73 meter ligt een agrarisch bouwvlak, gemeten vanaf het nieuwe bouwvlak van de woning tot aan de bestemmingsgrens van de bestemming 'Agrarisch'. Hier is ook het houden van vee toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter voor een rustig woongebied. Echter, het gebied rondom het plangebied kan door de aanwezigheid van verschillende bestemmingen, aangeduid worden als gemengd gebied. Voor een gemengd gebied mag de afstand één categorie worden teruggebracht, dit betekent dat voor de afstand tot het agrarische bouwvlak een richtlijn van 50 meter geldt. Het bouwvlak van de nieuwe woning is zo gepositioneerd dat het, met een afstand van 62 meter, voldoet aan de richtlijnen. Bij de positionering van de nieuwe woning dient rekening te worden gehouden met naastgelegen horeca 'De Happerij'. Ondanks de richtafstand van slechts 10 meter, is er in verband met eventueel omgevingsgeluid gekozen om de woning op grotere afstand te realiseren. Eventueel wordt er een bijgebouw tussen de woning en 'De Happerij' gerealiseerd, welke in enige mate ook een geluidswerende functie heeft.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

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.

Door ABO Milieuconsult BV is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1, rapportage 31 juli 2017). Hieruit blijkt dat in de grond en het grondwater een lichte verontreiniging is aangetroffen. Maar dit is dermate gering dat dit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan. Wel wordt door de grote hoeveelheid puin in de ondergrond, geadviseerd een asbestonderzoek conform NEN5707/ NEN5897 uit te voeren. De gemeente heeft aangegeven akkoord te zijn met het bodemonderzoek. De aanbeveling voor aanvullend asbestonderzoek dient te worden gevolgd.

Dit verkennend asbestonderzoek is door ABO Milieuconsult BV verricht (zie bijlage 2, rapportage 1 februari 2018). Tijdens het veldwerk zijn visueel op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het plangebied zijn proefsleuven gegraven. In verschillende sleuven is asbestverdacht materiaal gevonden. De asbesthoudende puinlaag is inmiddels gesaneerd. Uit nacontrole is gebleken dat er geen asbest meer aanwezig is.

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.

Volgens de risicokaart staan er geen gevaarlijke inrichtingen in de buurt. Ook liggen er geen buisleidingen met transport van gevaarlijke stoffen en er vindt geen overig transport van gevaarlijke stoffen in de buurt plaats. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig 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 geluidgevoelige 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.

Het snelheidsregime op de 's-Gravenstraat ter hoogte van nummer 232 is 30 km/uur. De Wet geluidhinder is op dergelijke wegen niet van toepassing. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Doordat dat woning op een afstand van 50 meter van de 's-Gravenstraat ligt en achter bestaande bebouwing komt te staan, welke een geluidsafschermende werking hebben, zal de geluidsbelasting ter plaatse van de woning minimaal zijn en zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Tevens liggen er geen leidingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid (zie 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 betekenende mate'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

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 Betekenende 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.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7 | NIBM- Tool (bron: infomil.nl)

Onderhavig plan betreft de bouw van één woning ter vervanging van een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Het aantal verkeersbewegingen zal in vergelijking met de voorgaande functie niet toenemen. Voor de volledigheid is de NIBM-tool (zie figuur 7) gebruikt om de luchtverontreiniging als gevolg van één woning in beeld te brengen. Conform het ASVV van het CROW heeft een vrijstaande woning (rest bebouwde kom, niet stedelijk gebied) een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 8 motorvoertuigen. De maximale bijdrage NO₂ en PM₁₀ zijn als gevolg daarvan minimaal. Er is sprake van een project dat Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project. Nader onderzoek is niet benodigd.

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 plantsoorten, 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.

Soortenbescherming

In de bestaande schuur leeft een kerkuil. Deze schuur wordt gesloopt en er komt een carport en bijgebouw voor terug. De uil zal worden overgeplaatst naar een nieuwe verblijfsplaats. Deze nieuwe verblijfsplaats wordt in samenwerking met de Vogelbescherming en Roofvogelwerkgroep Zeeland gezocht en kan ook in de omgeving van het perceel worden gerealiseerd indien blijkt dat de vervangende nieuwbouw geen goede verblijfsplaatsen zijn. De nieuwe huisvesting komt in de vorm van een nestkast.

Daarnaast leent de schuur zich voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Voor het slopen van de schuur zal er een sloopvergunning moeten worden aangevraagd. In het kader van de sloopvergunning zal op dat moment bezien worden of het uitvoeren van onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen benodigd is. Indien dit het geval is, zal alvorens de schuur te slopen onderzoek uitgevoerd worden en eventueel maatregelen getroffen worden.

Natuurgebieden

Op een afstand van circa 350 meter liggen gronden met de bestemming natuur. Gezien de kleinschaligheid en de afstand tot het plangebied heeft de voorgenomen ontwikkeling tijdens de uitvoering en na de uitvoering geen invloed op het natuurgebied.

4.10 Verkeer en parkeren

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

Door de wijziging van de bestemming naar 'Woondoeleinden', zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de vorige functie 'Agrarisch' afnemen. Een agrarisch bedrijf heeft namelijk een grotere verkeersaantrekkende werking dan één woning. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan

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 overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>584</td><td>362</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>526</td><td>610</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>610</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>27</td><td>4</td></tr></table> Het totale dakoppervlakte zal afnemen. Voor de bodemverharding is als uitgangspunt 25% van het totale woonperceel (4.880 m²) genomen. Dit is totaal 1.220 m². Er wordt in deze berekening uitgegaan van 50% doorlatende bodemverharding. De oppervlakte van de totale dichte bodemverharding zal afnemen met 84 m² (1.110-972). Het oppervlakte van de doorlatende bodemverharding zal toenemen met 610 m². Dit wordt niet gerekend als verharding wat gecompenseerd moet worden. Het hemelwater wordt niet afgevoerd op het riool van de 's-Gravenstraat.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	584	362	1	dichte bodemverharding	526	610	2	doorlatende bodemverharding	0	610	3	wateroppervlak	0	27	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	584	362	1																		
dichte bodemverharding	526	610	2																		
doorlatende bodemverharding	0	610	3																		
wateroppervlak	0	27	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.	Het terrein met verharding wordt op afschot (bol) gelegd naar het maaiveld waar indringing naar de bodem plaatsvindt. De daken worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel tot een oppervlakte zoals in de bestaande situatie is aangesloten. Het dakoppervlak daarboven wordt afgevoerd naar de vijver met indringing naar de bodem. Ten aanzien van het afvalwater wordt het rioolstelsel opnieuw aangelegd met gebruikmaking van de bestaande aansluiting naar de voorliggende weg als deze toereikend is. Afvalwater en hemelwater zal gescheiden afgevoerd worden naar het bestaande gemeentelijk riool.																				

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.	De bestemmingswijziging van ‘Agrarische doeleinden’ naar ‘Woondoeleinden’ zal eerder een positief effect hebben op de grondwaterkwaliteit omdat de kans op het wegvloeien van schadelijke stoffen afneemt.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Oppervlaktewaterkwaliteit zal behouden worden, al dan niet worden verbeterd.
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 liggen geen oppervlaktewateren in de buurt op of in de nabijheid van het plangebied.
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de werking van objecten van de waterbeheerder.
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.

Dit plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. Dit betreft een bouwplan, zoals dat hierboven is genoemd. Tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zullen de gebruikelijke leges in rekening worden gebracht.

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. De provincie heeft in het reguliere overleg laten weten geen opmerkingen op het plan te hebben. Tevens is het waterschap akkoord met het plan.

Ter inzage legging ontwerpwijzigingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpwijzigingsplan, 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 het college. Vaststelling van het wijzigingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

