

Twee woningen Drie Gezustersdijk Vogelwaard Ontwerp wijzigingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST
daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel: Twee woningen Drie Gezustersdijk Vogelwaarde
Rapportnummer: LAM_2016_Po1_WP
Datum: 25 september 2017
Status: ontwerp wijzigingsplan
IMROcode: NL.IMRO. 0677.wpvogelwdriegezong-0010

Opdrachtgever

Naam: Namens Fam. Lambert
Contactpersoon: dhr. L.M. Lambert
Adresgegevens: Bossestraat 91
4581 BB Vogelwaarde

Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens: Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle
085 – 90 20 222
info@juustdaarom.nl
www.juustdaarom.nl

Auteur(s): Janita van Gastel
Contactgegevens: 085-9020222
janita@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

o1 Inleiding.....	6
1.1 Algemeen.....	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Doel.....	6
1.4 Leeswijzer	6
o2 Het project.....	7
2.1 Beschrijving project	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan.....	7
2.3 Randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid.....	9
2.4 Conclusie.....	11
o3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	13
3.4 Conclusie.....	13
o4 Kwaliteit van de leefomgeving	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	14
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.4 Bodem	15
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Geluid	17
4.7 Kabels en leidingen.....	17
4.8 Luchtkwaliteit	18
4.9 Natuur.....	18
4.10 Niet gesprongen explosieven	19
4.11 Verkeer en parkeren.....	19
4.12 Water.....	20
4.13 Conclusie	22
o5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23

o6 Juridische planbeschrijving	25
6.1 Regels.....	25
6.2 Plankaart.....	25
6.3 Analoog plan	25

Bijlagen bij de toelichting

1. Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, VL1717.R01, 9 augustus 2017)
2. Verkennend bodemonderzoek (ABO Milieuconsult B.V., ANL17-3465, 12 juli 2017)

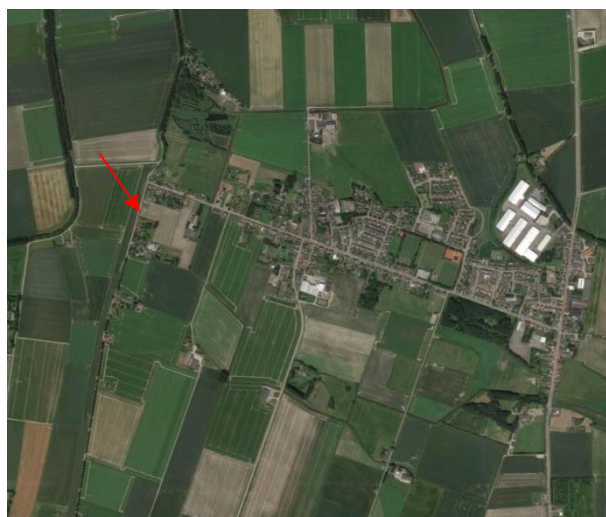
01|Inleiding

1.1|Algemeen

Aan de Drie Gezustersdijk tussen de nummers 3 en 5 in Vogelwaarde is een agrarisch perceel gelegen. In het vigerende bestemmingsplan 'Vogelwaarde' is op het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de bouw van twee woningen. De eigenaar van het perceel is voornemens twee woningen te realiseren en heeft verzocht toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming waarbij twee woningen gerealiseerd mogen worden.

1.2|Plangebied

Het wijzigingsgebied is gelegen aan de westkant van Vogelwaarde en ligt in de bebouwingsconcentratie 'Sluis'. Het perceel ligt aan de Drie Gezustersdijk tussen de nummers 3 en 5. Op zowel perceel nummer 3 als 5 is een woning aanwezig. Aan de oostkant grenst het wijzigingsgebied aan het open agrarische gebied.



Figuur 1 | Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps) Figuur 2 | Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3|Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Ter plaatse van de woonbestemming worden twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

1.4|Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en verbeelding. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven en getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. 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. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planregeling.

02|Het project

2.1|Beschrijving project

Het plangebied is circa 2.100 m² groot. Het perceel wordt in twee bouwkavels verdeeld met elk een oppervlakte van circa 1.000 m². Op elke kavel kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd. De woningen worden op een afstand van 10 meter van de Drie Gezustersdijk gesitueerd. Het bouwvlak heeft een diepte van 12 meter. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Voor het overige zijn de bouwregels uit de bestemming 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan 'Vogelwaarde' van toepassing.



Figuur 3 | Invulling kavels (bron: Juust)

2.2|Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Vogelwaarde' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2008 vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden, agrarische randzone'. Hier zijn grondgebonden agrarische bedrijven met een uitbouw mogelijkheid voor niet-grondgebonden activiteiten als neventak toegestaan, een en ander met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische kernrandzone. Bebouwing is niet toegestaan. Ter plaatse is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wijzigingsbevoegdheid H). Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'.



Figuur 4 | Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Vogelwaarde'

2.3 Randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan 'Vogelwaarde' geldt ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemmingen van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO" te wijzigen, met inachtneming van de volgende algemene bepalingen:

- a. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijke woonbeleid;
- b. vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de boogde functie;
- c. vóóraf dient het Waterschap Scheldestromen om advies te worden gevraagd;
- d. vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora en faunawet;
- e. de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden" (W) met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. ter plaatse zijn ten hoogste 2 vrijstaande woningen toegestaan;
 2. de afstand van gebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 m;
 3. de maximum goot- of boeibordhoogte respectievelijk bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m en 10 m bedragen;
 4. de diepte van een bouwvlak voor hoofdgebouwen mag ten hoogste 12 m bedragen.

Toetsing randvoorwaarden

Hieronder wordt per randvoorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid aangegeven op welke wijze hieraan voldaan wordt.

- a. *bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijke woonbeleid;*

Eind 2016 hebben de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen de Woningmarktafspraken 2016-2025 vastgesteld. Hierin zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn.

Onder kleine woningbouwplannen wordt verstaan:

- locaties die één geheel vormen en/of aaneengesloten zijn;
- bouwplannen met een ruimtelijke kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied'(omgevingsplan Zeeland);
- die gelegen zijn in herstructureringsgebied.

De Drie Gezustersdijk kan als een uitloper van de kern Vogelwaarde worden beschouwd. De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied (zie figuur 5). Het bestaande bebouwingslint aan de Drie Gezustersdijk wordt verder verdicht. Het plangebied grenst zowel aan de noordkant als aan de zuidkant aan bestaande woonpercelen. Het onderhavige plan maakt slechts twee vrijstaande woningen mogelijk en heeft gezien de ligging in een bestaand bebouwingslint een kleinschalige ruimtelijke impact. Om die redenen wordt de ontwikkeling binnen het gemeentelijk woonbeleid passend geacht.



Figuur 5 | Begrenzing bestaand bebouwd gebied (bron: Geoloket Provincie Zeeland)

- b. *vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de boogde functie;*

Door ABO-groep is een bodemkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken, dat uitsluitend enkele lichte verontreiniging in de bovengrond en het grondwater aanwezig zijn. Deze verontreinigingen zijn dermate gering dat dit geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging en bouw van de woningen. In paragraaf 4.4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het uitgevoerde bodemonderzoek.

- c. *vóóraf dient het Waterschap Scheldestromen om advies te worden gevraagd;*

In het kader van het vooroverleg is het wijzigingsplan aan het Waterschap Scheldestromen voorgelegd voor advies. Het waterschap heeft aangegeven, dat er geen bezwaren zijn ten aanzien van het plan. De plannen ten aanzien van de afvoer van hemelwater en afvalwater zijn akkoord.

- d. *vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora en faunawet;*

De gronden ter plaatse van het wijzigingsgebied zijn agrarisch in gebruik als akkerland. Daarom heeft zich hier geen flora en fauna kunnen vestigen, in de zin van een rust- en/of verblijfplaats. De aanwezigheid van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd door de Natuurbeschermingswet (voorheen Flora- en faunawet) zijn hier niet te verwachten. Er worden geen bomen gekapt of watergangen gedempt. Een flora en fauna onderzoek kan daarom achterwege blijven. Zie ook paragraaf 4.9 van deze toelichting.

- f. *de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden" (W) met inachtneming van de volgende bepalingen:*

1. *ter plaatse zijn ten hoogste 2 vrijstaande woningen toegestaan;*

Het perceel wordt in twee kavels verdeeld waarop elk maximaal één vrijstaande woning mag worden gebouwd. Er worden daarmee ten hoogste 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

2. *de afstand van gebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 m;*

Het bouwvlak is op een afstand van 10 meter van de voorste perceelsgrens gesitueerd. Gebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde minimale afstand van 4 meter.

3. *de maximum goot- of boeibordhoogte respectievelijk bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m en 10 m bedragen;*

De maximale goothoogte die in dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt is 4 meter. De toegestane maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Beide hoogtes zijn op de plankaart behorende bij dit wijzigingsplan weergegeven. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde maximale hoogtes.

4. *de diepte van een bouwvlak voor hoofdgebouwen mag ten hoogste 12 m bedragen.*

Op de verbeelding van dit wijzigingsplan is een bouwvlak opgenomen met een diepte van 12 meter. Binnen het bouwvlak dient het hoofdgebouw gebouwd te worden. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde diepte van het bouwvlak van ten hoogste 12 meter.

2.4 Conclusie

Het plan voorziet in het mogelijk maken van twee vrijstaande woningen in het bestaande bebouwingslint aan de Drie Gezustersdijk. De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet aan alle randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Om die reden kan medewerking worden verleend aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. 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 belangrijkste wijzigingen zijn:

- geen tredes meer;
- alleen bij buitenstedelijke ontwikkelingen de uitgebreide Laddermotivering;
- doorschuiven Laddertoets naar uitwerkings- of wijzigingsplan.

De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt nu 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 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van twee woningen 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 op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Regionale woningmarktafspraken

In het kader van het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) zijn er regionale woningmarkt afspraken gemaakt met de gemeenten in Zeeland. Op 19 juli 2016 zijn de nieuwe 'Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025' vastgesteld. Deze vervangen de woningmarktafspraken 2013.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze

nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn.

Onder kleine woningbouwplannen wordt verstaan:

- locaties die één geheel vormen en/of aaneengesloten zijn;
- bouwplannen met een ruimtelijke kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied'(omgevingsplan Zeeland);
- die gelegen zijn in herstructureringsgebied.

In paragraaf 2.3 van deze toelichting is reeds getoetst aan het geldende woonbeleid. Het bouwplan maakt een kleinschalige ontwikkeling van twee woningen mogelijk op een locatie in een bestaand bebouwingslint. Het plan ligt binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. Het plan kan dan ook als een klein woningbouwplan worden aangemerkt.

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 ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 is de ladder op dit project niet van toepassing. De planlocatie ligt binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte. De Verordening Ruimte sluit de bouw van burgerwoningen hier niet uit.

3.3 | Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld. 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.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in de structuurvisie voor de strategie 'behouden' is aangewezen. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beleid en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

3.4 | Conclusie

Het geldende rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Met het wijzigingsplan vindt een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaats waarbij een bestaand bebouwingslint verder wordt verdicht.

04 | 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 Monumentenwet 1988/WAMZ Archeologiebeleid
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet

Archeologie

De gemeente Hulst heeft archeologiebeleid. Dit beleid is verankerd in een paraplubestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan is op 8 juni 2017 vastgesteld. Voor het plangebied geldt een gemiddelde verwachtingswaarde. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is als de versterking groter is dan 1.000 m² op een diepte van 40 centimeter. Het bouwvlak waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden heeft een oppervlakte van 456 m². Op het erf mogen daarnaast nog bijgebouwen worden gebouwd tot een oppervlakte van 60 m². Uitgaande van het maximaal benutten van de bouw mogelijkheden, zou 576 m² bebouwd kunnen worden. Hiermee wordt ruim beneden de oppervlaktegrens van 1.000 m² gebleven. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet benodigd.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten e.d. tot gevolg. De beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen een bestaand bebouwingslint waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden. Het aspect cultuurhistorie staat de plannen dan ook niet in de weg.

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.

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van circa 150 meter een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een akkerbouwbedrijf. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor akkerbouwbedrijven een afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. Conform het bestemmingsplan zijn ter plaatse ook andersoortige grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, zoals een grondgebonden veehouderij. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 100 meter. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

Voor het overige zijn in de omgeving geen relevante bedrijfsactiviteiten aanwezig. Op de naastgelegen percelen zijn reeds woningen en tuinen aanwezig. De realisatie van de twee woningen vormen geen belemmering voor de vestiging van en reeds gevestigde bedrijfsmatige activiteiten op een grotere afstand. Milieuhinder vormt daarom geen belemmering voor de beoogde 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 verblijf op verontreinigde grond, dient bij een functiewijziging van de gronden als hier beoogd onderzoek uitgevoerd te worden naar de kwaliteit van de bodem.

Door ABO-milieuconsult is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 12 juli 2017, rapportnr. ANL17-3465). Hierna worden de conclusies van het onderzoek weergegeven. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

De bovengrond bestaat tot circa 1,2 meter uit zand en klei. De ondergrond van 1,2 tot 2,7 m -mv bestaat eveneens uit zand en klei. Onder de kleilaag bestaat de bodem tot 2,8 m -mv uit veen. Het grondwater bevindt zich op circa 1,3 m -mv.

In de toplaag (tot 0,3 m -mv) zijn lichte bijmengingen met bodemvreemde materialen (brokken baksteen) aangetroffen. In de ondergrond zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in totaal 11 boringen verricht. Uit de analyseresultaten kan met betrekking tot de grond geconcludeerd worden dat in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK is aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van boring 1 zijn geen verontreinigingen aangetoond.

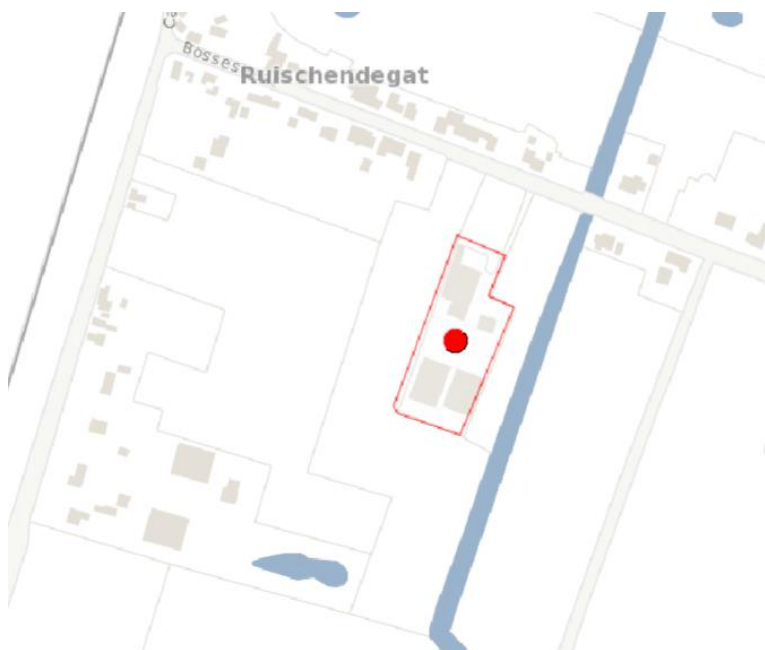
In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met molybdeen aangetoond. De overige van de geanalyseerde parameters worden niet verhoogd aangetoond.

De aangetoonde lichte verontreiniging met PAK in de bovengrond en de lichte verontreiniging met molybdeen in het grondwater zijn dermate gering dat aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw.

4.5 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland)
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 voor 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 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).



Figuur: uitsnede risicokaart (bron: risicokaar.nl)

Op het perceel Bossestraat 155 is een akkerbouwbedrijf gevestigd met een propaantank. Het betreft een bovengrondse tank met een inhoud van 3 m³. Voor de propaantank geldt een plaatsgebonden risicocontour

(PR 10⁻⁶) van 10 meter. Daarnaast wordt voor propaantanks met een kleinere inhoud dan 5 m³ over het algemeen een veiligheidsafstand van 25 meter aangehouden. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstanden. Voor het overige zijn er geen risicobronnen in de omgeving aanwezig. Ook vindt er in de omgeving geen transport plaats van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over het spoor, water of via de weg.

De dichtstbijzijnde bluswatervoorziening ligt op een behoorlijke afstand van het plangebied. Er zal een nieuwe bluswatervoorziening moeten worden aangebracht. Geadviseerd wordt een brandkraan te plaatsen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geluid

Kader	Wet geluidhinder Activiteitenbesluit
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 geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Voor onderhavig project is onderzoek uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau voor wegverkeer. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting van hetgeen in het onderzoeksrapport is opgenomen. Het volledige rapport is als bijlage bijgesloten.

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Drie Gezustersdijk (250 meter) en de Bossestraat (200 meter). Hierdoor moet de geluidbelasting van deze wegen getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen vanwege de Bossestraat ten hoogste 22 dB bedraagt. Deze geluidbelasting wordt berekend op de noordelijke zijgevel van de meest noordelijk gelegen woning. Ten aanzien van de Drie Gezustersdijk bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 47 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de voorgevels van beide woningen, op alle bouwlagen. De berekende geluidbelasting op de zijgevel van de meest noordelijke woning bedraagt 42 dB en op de zuidelijk gelegen woning 43 dB.

Voor beide woningen wordt vanwege het wegverkeer op de Bossestraat en de Drie Gezustersdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Nader onderzoek om de geluidbelasting te reduceren is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

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 zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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'
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. Dit is het gevolg van het feit dat de effecten van deze zogenaamde 'NIBM-projecten' zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 3% hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden niet nodig. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De verkeersgeneratie van twee woningen is zeer gering. De huidige verkeersbewegingen op de Drie Gezustersdijk zal daardoor niet significant toenemen, waardoor de bouw van de woningen niet of nauwelijks invloed zal hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het bouwen van twee woningen draagt niet 'in betekende mate' (NIBM) bij aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Verdere toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

4.9 Natuur

Kader	Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS) 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 plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

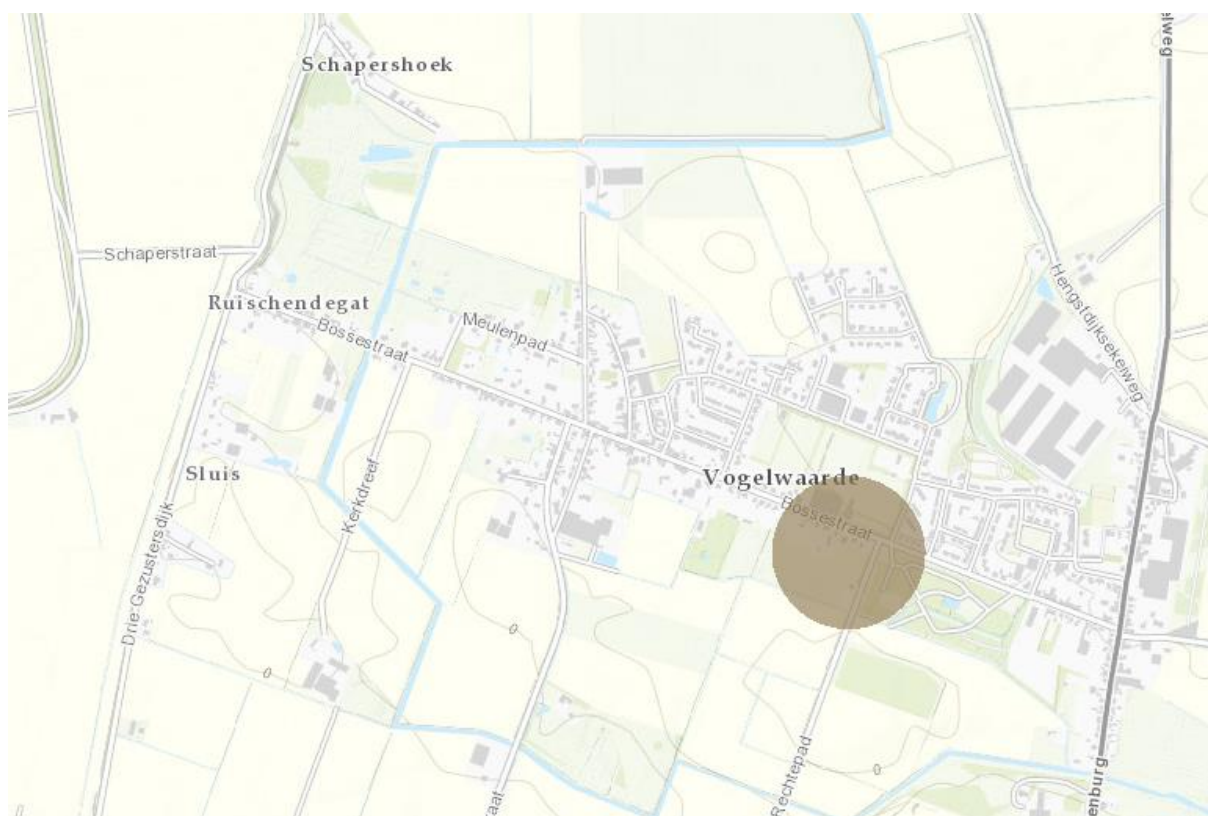
Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Vooraf aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied leven.

De gronden ter plaatse van het wijzigingsgebied zijn agrarisch in gebruik als akkerland. Daarom heeft zich hier geen flora en fauna kunnen vestigen, in de zin van een rust- en/of verblijfplaats. De aanwezigheid van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd door de Natuurbeschermingswet (voorheen Flora- en faunawet) zijn hier niet te verwachten. Er worden geen bomen gekapt of watergangen gedempt. Een flora en fauna onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.10 Niet gesprongen explosieven

Kader	Kaart Niet gesprongen explosieven
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Het uitsluiten van de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven.

Op de kaart met aandachtsgebieden ten aanzien van niet gesprongen explosieven, is het plangebied en de directe omgeving van het plangebied niet als aandachtsgebied aangegeven. Het plangebied is daarom geen verdachte locatie.



Figuur 11 | Uitsnede kaart Niet gesprongen explosieven (aandachtsgebieden) (bron: Geoloket: Zeeuws bodemvenster)

4.11 Verkeer en parkeren

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

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Conform de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de minimale parkeernorm voor vrijstaande koopwoningen in een niet stedelijk gebied 2 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren wordt geheel voorzien op eigen terrein van de woningen. Het bouwvlak ligt op 10 meter afstand van de Drie Gezustersdijk. Er zal daarmee een oprit van

minimaal 10 meter worden aangelegd om de woning te bereiken. Op een oprit van 10 meter lang is voldoende ruimte voor het stallen van twee auto's. Daarnaast zal op de percelen nog voldoende ruimte aanwezig zijn om eventueel in overige parkeervoorzieningen te voorzien.

Het aantal verkeersbewegingen dat deze twee vrijstaande woningen genereren is dermate gering dat dit geen onevenredige belasting van het omliggende wegennet met zich meebrengt, dan wel hinder voor bewoners van de bestaande woningen om het plangebied.

Verkeer en parkeren vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het onderhavige plan.

4.12 Water

Kader	Waterweg (watertoets) Besluit ruimtelijke ordening Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Overleg met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.

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.

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. De watertoets tabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is niet gelegen op of in de directe omgeving van een waterkering en heeft daardoor geen invloed op waterveiligheid.</i>																				
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td><i>huidige situatie</i></td><td><i>na realisatie</i></td><td></td></tr><tr><td><i>dakoppervlak</i></td><td>0</td><td>456 m²</td><td>1</td></tr><tr><td><i>dichte bodemverharding</i></td><td>0</td><td>-</td><td>2</td></tr><tr><td><i>doorlatende bodemverharding</i></td><td>0</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td><i>wateroppervlak</i></td><td>0</td><td>34,2 m³</td><td>4</td></tr></table> <i>De inrichting van de woonpercelen is nog niet bekend. Het aantal vierkante meter dichte bodemverharding en doorlatende verharding is daardoor ook nog niet bekend. Dit is afhankelijk van de inrichting van de tuin en wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 456 m². Binnen het bouwvlak zullen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Een deel van het</i>		<i>huidige situatie</i>	<i>na realisatie</i>		<i>dakoppervlak</i>	0	456 m²	1	<i>dichte bodemverharding</i>	0	-	2	<i>doorlatende bodemverharding</i>	0	-	3	<i>wateroppervlak</i>	0	34,2 m³	4
	<i>huidige situatie</i>	<i>na realisatie</i>																			
<i>dakoppervlak</i>	0	456 m²	1																		
<i>dichte bodemverharding</i>	0	-	2																		
<i>doorlatende bodemverharding</i>	0	-	3																		
<i>wateroppervlak</i>	0	34,2 m³	4																		

	<i>bouwwlak zal daarmee onbebouwd blijven. Omdat de oppervlakte van de woningen nog niet bekend is, is uitgegaan van het volledig bebouwen van het bouwwlak inclusief eventuele bijgebouwen. Het bouwwlak heeft een oppervlakte van 456 m². Uitgaande van een compensatie van 75 mm/m², is een compensatie benodigd van 34,2 m³.</i> <i>Aan de zuidzijde van het plangebied is een watergang aanwezig. Deze watergang zal verbreed worden om te voorzien in de benodigde watercompensatie. De verbreding heeft dus een inhoud van minimaal 34,2 m³. De waterberging dient boven het peilniveau te worden gerealiseerd. Voor de verbreding van de watergang is een watervergunning noodzakelijk. De hoeveelheid regenwater van het dag- en het wegooppervlak zal afgevoerd worden naar de watergangen aan de randen van het plangebied.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>Het plangebied is niet gelegen in de (hydrologische) beïnvloedingszone van een natuurgebied.</i>
Hemel- en afvalwater (incl. 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 huishoudelijke afvalwater van de twee woningen zal via het gemeentelijk rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI. Ter plaatse is een drukriolering aanwezig. Hierop mag uitsluitend de droogweerafvoer op aangesloten worden. De mogelijkheid bestaat dat hiervoor een pompput geplaatst moet worden. Het hemelwater zal op het oppervlaktewater worden afgevoerd.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>In het plangebied worden geen nieuwe waterlopen aangelegd of andere watergerelateerde voorzieningen die van invloed kunnen zijn op de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Niet aan de orde bij dit project, het bouwpeil ligt hoger dan het bestaande maaiveld</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Door het toepassen van een gescheiden rioolstelsel zal alleen het relatief schone regenwater in het oppervlaktewater terecht komen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Hiervoor worden de richtlijnen van het waterschap in acht genomen.</i>

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De waterlopen kunnen onderhouden worden middels een onderhoudsstrook. (Indien deze verhard wordt zal er rekening gehouden worden met een aslast van 10-ton). Aan de Drie Gezustersdijk zal een duiker worden aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de woonpercelen. In de huidige situatie is reeds één duiker aanwezig ten behoeve van het akkerbouwperceel. Deze bestaande in-/uitrit zal behouden blijven ten behoeve van de ontsluiting van één woonperceel.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</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>De Drie Gezustersdijk is een waterschapsweg. Ten behoeve van de ontsluiting van de woonpercelen zal er een in-/uitrit op de Drie Gezustersdijk worden gerealiseerd. Dit heeft geen invloed op de verkeersveiligheid van de weg. Voor de aanleg van de extra dam en duiker is een watervergunning benodigd.</i>

4.13 Conclusie

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

05|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 wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee woningen te bouwen. Dit betreft een bouwplan, zoals dat hierboven is genoemd. In voorkomende gevallen sluit de gemeente Hulst voor de vaststelling van dit wijzigingsplan met de initiatiefnemer een overeenkomst 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.

5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit wijzigingsplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg wordt het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven, geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

Ter inzage legging ontwerp wijzigingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.9 Wro jo afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerp wijzigingsplan, 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 wijzigingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen.

o6|Juridische planbeschrijving

6.1 | Regels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het moederplan 'Vogelwaarde'. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Vogelwaarde' van toepassing verklaard. Voor de hoofdbestemming gaat het dan om artikel 3 'Woondoeleinden'. Daarnaast worden hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen), 4 (algemene bepalingen) en 5 (overgangs- en slotbepalingen) uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Vogelwaarde' van toepassing.

6.2 | Verbeelding

De plankaart is opgesteld op basis van de plankaart van het moederplan 'Vogelwaarde'. De hoofdbestemming 'Woondoeleinden' is van toepassing. Er is een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 10 meter opgenomen. Het bouwvlak dat is opgenomen is op 10 meter vanaf de voorste perceelsgrens gelegen en heeft een diepte van 12 meter. Als plangrens is de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid aangehouden.

6.3 | Analoog plan

Het moederplan 'Vogelwaarde' is niet IMRO gecodeerd. Ten tijde van de vaststelling gold geen digitaliseringsverplichting. Formeel hoeft het wijzigingsplan daardoor ook niet gedigitaliseerd te worden conform de RO Standaarden die daar voor zijn opgesteld (art. 8.1.2 Bro). Ten behoeve van de raadpleegbaarheid wenst de gemeente echter wel de plancontour op www.ruimtelijkeplannen.nl inzichtelijk te maken. Het analoge plan is in dit geval juridisch bindend.