

15130

WIJZIGINGSPLAN SINT SEBASTIAANSTRAAT





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	Projectbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Gewenste ontwikkeling en toets vigerend plan	5
3.	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4.	Randvoorwaarden	12
4.1	Archeologie	12
4.2	Bedrijf en milieuzonering	12
4.3	Bodemkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Flora en fauna	14
4.6	Geluidsaspecten	16
4.7	Luchtkwaliteit	16
4.8	Water	17
4.9	Ladder voor duurzame ontwikkeling	19
5.	Juridische aspecten	21
5.1	Verbeelding	21
5.2	Planregels	21
5.3	Toelichting op de bestemmingen	22
6.	Uitvoerbaarheid	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 29 september 2011 is het bestemmingsplan voor de kern Aardenburg door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan zijn een aantal ontwikkelingsgebieden voor nieuwe woningen aangewezen. Eén van deze gebieden is de locatie Bewester Eede, grenzend aan de St. Sebastiaanstraat. De wens van de gemeente is om op deze locatie beperkt nieuwe woningbouw te realiseren. In totaal is ruimte voor 4 woningen, in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Op 5 oktober 2015 is een verzoek binnengekomen van de eigenaar van het kadastrale perceel M 348 aan de St. Sebastiaanstraat. Verzocht is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om een bouwvlak toe te voegen aan het perceel. Met onderhavig wijzigingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westkant van de bebouwde kern van Aardenburg, aan de Sint Sebastiaanstraat. Op onderstaand kaartje is het plangebied op de luchtfoto aangegeven.



Afbeelding 1 Locatie wijzigingsgebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

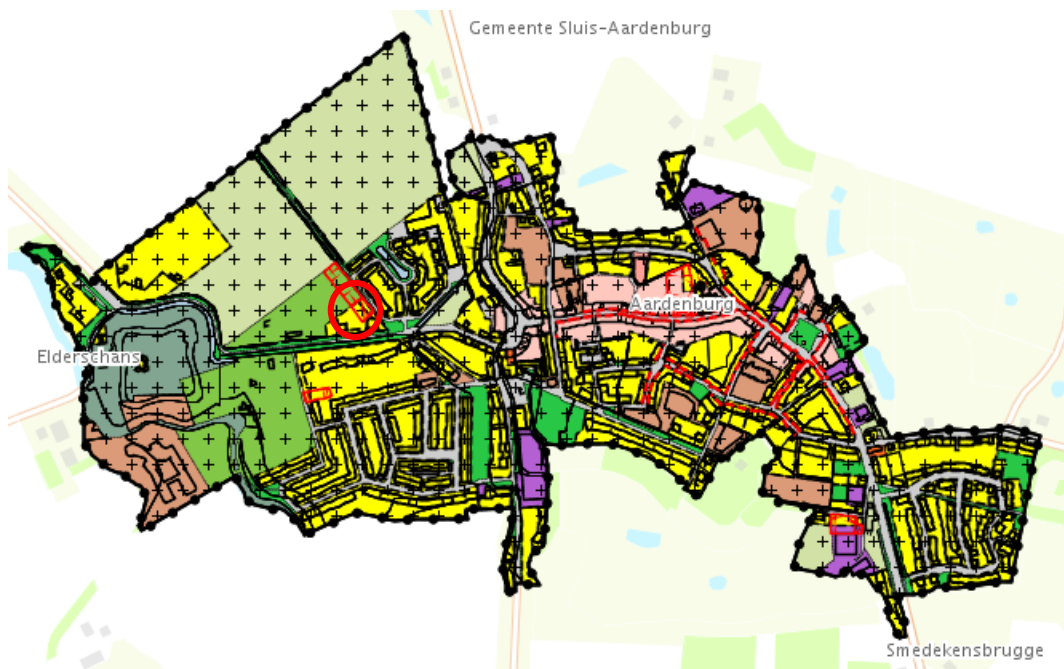
Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Kom Aardenburg, vastgesteld op 29 september 2011.

Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn woningen en onder voorwaarden beroepen-aan-huis toegestaan. Deze woningen mogen enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak. Een bouwvlak is momenteel nog niet aanwezig op het perceel.

In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsregel opgenomen om ten behoeve van de bestemming 'Wonen' een bouwvlak toe te voegen.

Door middel van voorliggend wijzigingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied gewijzigd.



Afbeelding 2 Bestemmingsplan Kom Aardenburg.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

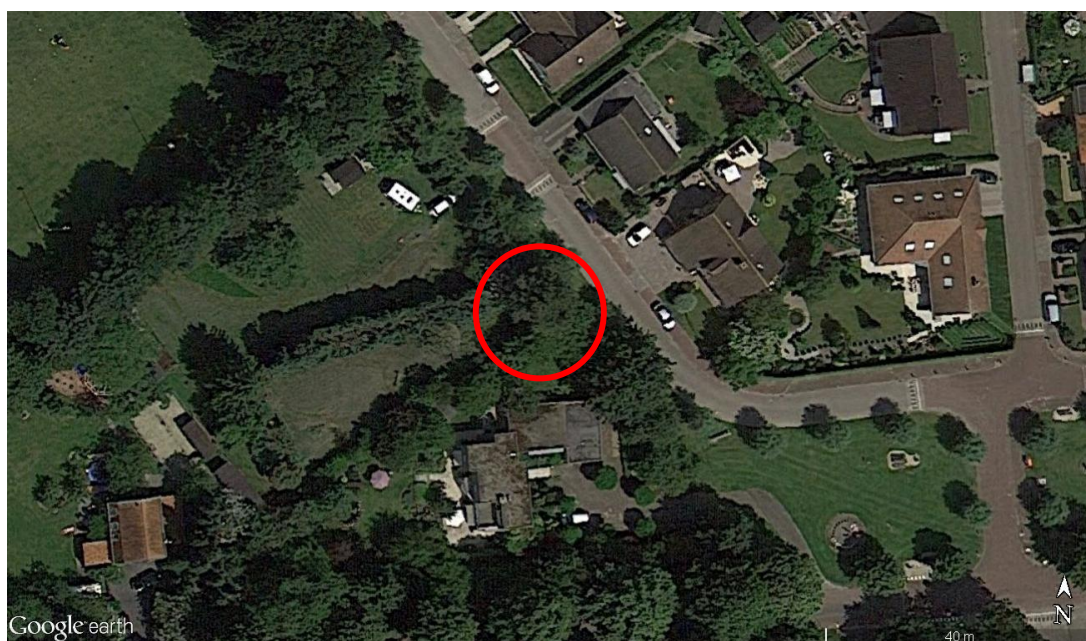
In hoofdstuk twee van de toelichting wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en is de toekomstige situatie beschreven, mede getoetst aan de wijzigingsregel uit het bestemmingsplan. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de planlocatie beschreven. Ook wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en vindt de toets plaats aan de wijzigingsregels van artikel 24.4 van het vigerende bestemmingsplan. De beleidsmatige en milieukundige haalbaarheid van de wijziging staat nader uitgewerkt in respectievelijk hoofdstuk 3 en 4.

2.1 Huidige situatie

Hoewel de ontwikkelingslocatie is bestemd als 'Wonen', is het op dit moment een braakliggend terrein. Het plangebied is omringd door afwisselend woon- en groengebieden. In de omgeving van het plangebied staan veelal vrijstaande – of twee-onder-een-kap woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap.

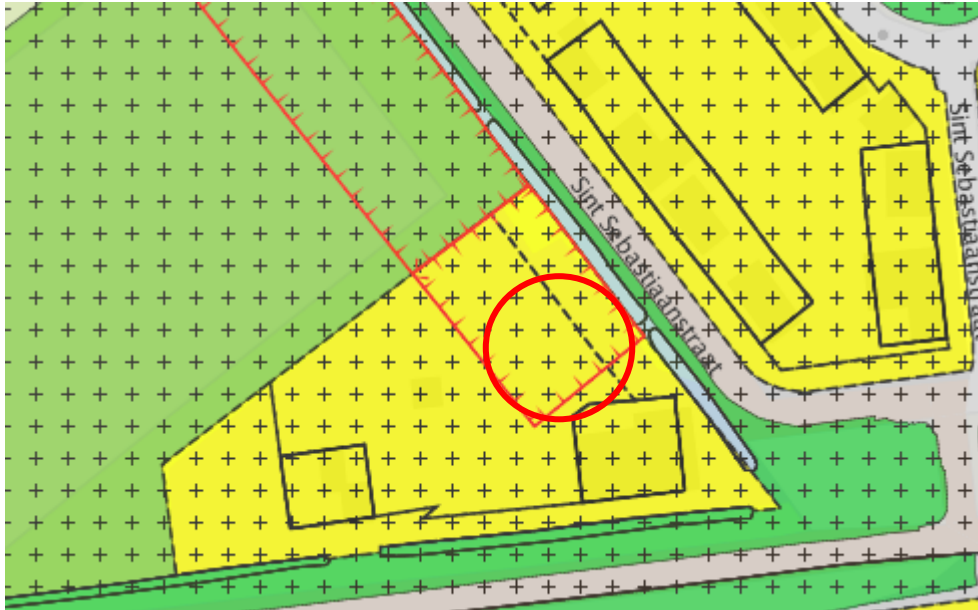


Afbeelding 3 Detailfoto planlocatie.

2.2 Gewenste ontwikkeling en toets vigerend plan

Gewenste ontwikkeling

Ter plaatste van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'. Het perceel is bestemd tot 'Wonen' en aangewezen als ontwikkelingsgebied. Dit houdt in dat de gemeente ter plaatse graag beperkte woonontwikkelingen ziet. Conform deze voornemens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatste van de bestemming 'Wonen' en 'Sport' met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' vier woningen mogelijk te maken. De woningen zijn verdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel waar plaats is voor twee woningen elk. Met onderhavig plan wordt één bouwvlak toegevoegd waarbinnen één woning mogelijk gemaakt kan worden op het perceel kadastraal bekend onder nummer M348.



Afbeelding 4 Detailuitsnede vigerend bestemmingsplan.

Toets vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' bevat een wijzigingsbevoegdheid, artikel 24.4, waarmee een bouwvlak kan worden toegevoegd. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende, voor dit plan relevante voorwaarden verbonden:

- a. ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak met de aanduidingen 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' waarbij de maximale goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 meter en het maximum aantal wooneenheden niet meer dan 2 ter plaatse van het gebied aangeduid als 1a en niet meer dan 2 ter plaatse van het gebied aangeduid als 1b;
- b. het toevoegen van de aanduiding 'tuin' en 'erf';
- c. het toevoegen van de bestemming 'Groen';
- d. de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub a, b en c mag slechts worden toegepast indien het plan financieel uitvoerbaar is en voor zover wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing wordt aangehouden, de minimale kavelbreedte 20 meter bedraagt, de meest noordelijk gelegen strook van 5 aansluitend aan de woningen en de gehele westzijde met een strook van 5 meter worden bestemd als 'Groen' en het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de inrichting van de openbare ruimte;
 4. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 5. de archeologische waarden; Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige;
 6. de waterhuishoudkundige situatie; Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt voorzien in een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding wijzigingsgebied 1 binnen de bestemming 'Wonen'. Het wijzigingsplan waarborgt dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen voor één vrijstaande woning. Een bouwplan voor

de nieuwe woning is nog niet beschikbaar. Vandaar dat de maximale toelaatbare goot- en bouwhoogte opgenomen wordt. Voor het bouwvlak geldt de functieaanduiding 'tuin', hier zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Het achtererfgebied heeft een aanduiding 'erf' gekregen. Naast bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn hier ook bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan. Bij de achterste perceelsgrens is een strook van 5 meter bestemd als 'Groen'. Deze groenstrook is de afscherming met de achterliggende handboogschietbaan.

In de regels van onderhavig wijzigingsplan zal gewaarborgd worden dat op eigen terrein voldoende parkeerruimte is.

De beleidsmatige en milieukundige haalbaarheid van de wijziging staat nader uitgewerkt in respectievelijk hoofdstuk 3 en 4.

3. BELEIDSKADER

Op 29 september 2014 is het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het van toepassing zijnde beleid op verschillende niveaus. Voor zover relevant worden in dit hoofdstuk de beleidskaders kort aangehaald en waar nodig aanvullende beleidskaders beschreven op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De uitspraken zijn dan ook concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor de planlocatie relevante gebieden of regelingen.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is van toepassing op alle bestemmingsplannen die vanaf 1 oktober 2012 worden vastgesteld. De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd.

In paragraaf 4.9 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het omgevingsplan Zeeland 2012-2018 van de provincie Zeeland is op 28 september 2012 vastgesteld. Inmiddels is op 11 maart 2016 de Herziening van het Omgevingsplan vastgesteld. Het bestaande plan vroeg op een aantal beleidsonderdelen om bijsturing, verduidelijking of een nadere uitwerking. Deze aanpassingen vroegen om directe actie en konden daarom niet wachten op een volgend Omgevingsplan. Dat is de aanleiding voor deze tussentijdse herziening. In hoofdlijnen is het plan wel gelijk gebleven.

Het omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdlijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het voorgaande omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. De Provincie heeft een lange termijn perspectief van een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van wonen en werken heeft Zeeland veel kwaliteit te bieden en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Daarom heeft de provincie twee prioriteiten:

1. toekomstbestendige woningmarkt;
2. een gezonde leefomgeving.

Om een toekomstbestendige woningmarkt te krijgen is de doelstelling gesteld: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Om deze doelstelling te kunnen realiseren zijn vier actiepunten in de uitvoeringsagenda opgenomen:

1. stimuleren regionale samenwerking en afstemming;
2. ondersteunen transformatieprojecten stedennetwerk Z4;
3. stimuleren deeltijd wonen;
4. stimuleren aanpak particuliere woningvoorraad.

Als aanscherping van het beleid is in de herziening opgenomen dat ook voor kleinschalige woningbouw moet worden aangetoond, in lijn met de duurzaamheidsladder, dat er vraag is naar de ontwikkeling. Dit is des te belangrijker, omdat kleinschalige woningbouw in zowel het stedelijk- als het landelijk gebied een steeds groter deel van de totale woningbouw uitmaakt. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een rest-post.

Conclusie

Voor het toevoegen van één bouwvlak dient ook de behoefte aangetoond te worden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4.9 'Ladder voor duurzame ontwikkeling'. Met de wijzigingsregel in het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' is de potentiële ontwikkeling van (maximaal) 4 woningen reeds vastgelegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visiedocument 'Krachtig verbonden' (2016-2020)

Een herziening van de structuurvisie, het wmo-beleidsplan, de woonvisie en het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' is samengevoegd in één integrale beleidsnota, namelijk het visiedocument 'Krachtig verbonden'. Het visiedocument is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2015. Het doel van deze visie is om de hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en het sociaal-maatschappelijk beleid helder vast te leggen en hiermee koers te kunnen bepalen voor de komende vier jaar. Deze beleidslijnen geven richting en vormen een kapstok voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

Binnen de gemeente Sluis is een overcapaciteit op de woningmarkt. De gemiddelde leegstand bedraagt circa 8%. Het aantal wooneenheden neemt nog steeds toe, terwijl de behoefte afneemt. De nieuwbouw die kwalitatief noodzakelijk is gaat niet gepaard met de eveneens noodzakelijke sloop van wooneenheden. Daarnaast wordt het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving steeds groter. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang.

De visie van de gemeente op het gebied van wonen is dan ook om een hoogwaardige woongemeente te zijn waar inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een aantrekkelijke en toegankelijke omgeving. Daarnaast sluit een toekomstbestendige woningmarkt aan op de veranderde woonwensen van de inwoners en demografische veranderingen. Voor nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt. Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. Daarbij moeten nieuwe ontwikkelingen passend zijn bij het karakter van de woonomgeving. De identiteit van de kernen staat hierbij voorop.

In alle kernen blijft beperkt ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Hierbij is ruimtelijke kwaliteitswinst een voorwaarde voor medewerking aan woningbouwplannen. Woningbouwplannen dienen aantoonbaar bij te dragen aan het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat. De focus ligt op inbreiding. Uitbreiding is slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk.

Conclusie

Onderhavig plan is een inbreidingslocatie waarbij slechts één woning mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling sluit aan op het visiedocument, aangezien het gaat om een inbreidingslocatie en het betreft een kleinschalig particulier initiatief. Tevens is het vigerende bestemmingsplan, welke deze ontwikkeling mogelijk maakt, eerder vastgesteld dan het visiedocument en daardoor leidend.

Woonvisie gemeente Sluis

De woonvisie is een instrument waarmee de gemeente wilt inspelen op de ontwikkelingen binnen de woningmarkt. Een van deze ontwikkelingen is de vergrijzing, dit zorgt voor een tekort aan seniorenwoningen. Hiermee in verband staat de verwachting dat binnen een aantal jaar een overschot aan goedkope koopwoningen zal ontstaan. Momenteel is de leegstand met 5 à 6 procent al aan de hoge kant. Een toename van het aantal woningen zal de leegstand enkel vergroten terwijl de verhuisgenegenheid afneemt.

De gemeente ziet vanuit deze ontwikkelingen de volgende kansen:

- Versterking door concentratie
- Verruimen tweede woningenbeleid
- Inspelen op ontwikkelen in de zorg
- Kleinschalig kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling
- Investeren in kwaliteit en diversiteit van de openbare ruimte
- Sloop/herstructurering

Aan de hand van de bovengenoemde kansen wilt de gemeente Sluis zich ontwikkelen tot een hoogwaardige woongemeente waar de inwoners een kwalitatief goede woning hebben en een dito woonomgeving. Om dit te realiseren gaat de gemeente aan de slag met 'actief beheer', op die manier willen zij onder andere nieuwe initiatieven benaderen vanuit het principe 'nee, tenzij'.

Conclusie

Door de gemeente is het plangebied aangewezen als nieuwbouwlocatie. Binnen deze locatie wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Hiermee voldoet het bouwplan aan de woonvisie.

4. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water. In het geval dat aanvullend onderzoek is uitgevoerd, zal dat nadrukkelijk in de paragraaf vermeld staan.

4.1 Archeologie

Op 20 juni 2013 heeft de gemeente Sluis het 'Archeologiebeleid gemeente Sluis' vastgesteld. Met dit beleid heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan.

Het beleid is gericht op een drietal gebieden, te weten buitengebied, stads- en dorpskernen en archeologische vindplaatsen. Dit onderscheid is gemaakt omdat de kernen specifieke archeologische waarden uit de middeleeuwen en/of nieuwe tijd bevatten. Hier is met zekerheid bewoning geweest en is vaak sprake van ingrepen die door menselijk handelen tot stand zijn gekomen.

Het plangebied is gelegen in een zone met een vrijstellingsgrens van 500m². Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, onder voorwaarde dat de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 500m². Het beoogde bouwplan blijft onder deze vrijstellingsgrens, zodoende is onderzoek op deze locatie niet nodig.

Wel geldt er dat indien bij (graaf)werkzaamheden toch archeologisch waardevolle resten aangetroffen worden, hiervan conform artikel 53 van de Monumentenwet melding dient te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het beoogde bouwplan, aangezien het oppervlakte van het bouwplan onder de vrijwaringsgrens ligt.

4.2 Bedrijf en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied. Ter plaatse van de woning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om te bepalen wat de invloedssfeer is van een bedrijf wordt gebruik gemaakt van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG (2009) Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met verschillende milieuaspecten. Hierbij moet gedacht worden aan geur-, stof- en geluidshinder.

Met dit wijzigingsplan wordt een bouwvlak voor één woning mogelijk gemaakt aan de St. Sebastiaanstraat. De omgeving van de planlocatie bestaat hoofdzakelijk uit woongebied. In de nabijheid zijn geen bedrijven aanwezig, behoudens de handbooggilde die gevestigd is aan de Herendreef 28, gelegen op circa 72 meter ten westen van het plangebied. De handbooggilde betreft een buitenbaan met voorzieningen (boogbanen). Hiermee valt de inrichting in milieucategorie 2 en dient een afstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden ten opzichte van de woning. Deze afstand wordt gerespecteerd.

Conclusie

Het aspect bedrijf en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Beoordeling

Het plangebied is reeds bestemd als 'Wonen'. Het toevoegen van een bouwvlak en de realisatie van één woning, betekent geen functiewijziging. Derhalve is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor het afvoeren van de grond is een AP04 (kwaliteitsonderzoek) noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde toevoeging van een bouwvlak en realisatie van één woning binnen het perceel.

4.4 Externe veiligheid

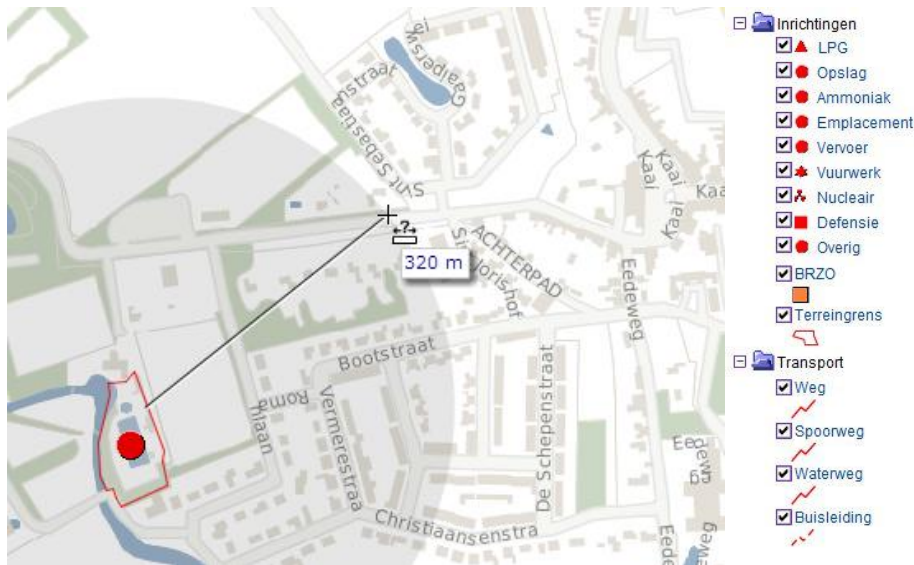
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Aardenburg gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen een bepaald invloedsgebied van een risicobron is een groepsrisico

aanwezig. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Inventarisatie van risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Zeeland.



Afbeelding 5 Risicokaart Zeeland – uitsneden plangebied

Inrichtingen

Op 320 meter van het plangebied is het gemeentelijke zwembad gelegen. Hier vindt de opslag van chloorbleekloog plaats ten behoeve van het zwembad. Voor deze opslag is geen risicocontour aanwezig. De afstand tot het zwembad is dusdanig groot dat deze inrichting geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Transport van gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes zijn waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

In het kader van Externe veiligheid zijn er voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

4.5 Flora en fauna

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

Gebiedsbescherming

In het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. De afstand van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebied Het Groote Gat bedraagt ca. 6 km. en Zwin & Kievittepolder ca. 10 km. Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (> 6 km) en de aard en schaal van de wijziging, zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.

Binnen Aardenburg loopt een groenstrook welke onderdeel uit maakt van Nationaal natuurnetwerk (Ecologische Hoofdstructuur; EHS). Deze groenverbinding is gelegen buiten het plangebied.

Bij invulling van de planruimte moeten wezenlijke kenmerken en waarden in acht worden genomen. Met dit plan wordt de toevoeging van een bouwvlak, waarna één woning gerealiseerd kan worden beoogd. De vier hoofdaspecten van de EHS komen hierdoor niet in het geding. Met betrekking tot de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zijn geen verslechtingen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

Veldonderzoek

Op de locatie, voornamelijk aan de randen van het perceel, staan veel bomen, struiken en ander opgaand groen. De rest van het perceel bestaat uit gras, wat kort wordt gehouden. Midden op het terrein stonden oude en veelal dode coniferen, zie onderstaande foto's. Met toestemming van de gemeente zijn deze reeds gekapt. Het groen aan de randen van het perceel blijft bestaan. Het plangebied is geen geschikt habitat of verblijfplaats voor door de Flora- en faunawet beschermde soorten. Door de eigenaar zal zorg gedragen worden dat op het braakliggende terrein geen opgaande beplanting gaat komen zodat het gebied ook niet geschikt gaat worden als habitat of verblijfplaats.



Afbeelding 6 Beplanting op het perceel

Daarnaast dient tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de zorgplicht, zoals opgenomen in de flora- en faunawet. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde toevoeging van een bouwvlak, waarna één woning gerealiseerd zal worden. Wel geldt voor overige wijzigingen de algemene zorgplicht.

4.6 Geluidsaspecten

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Sluis nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Beoordeling

Dit wijzigingsplan maakt het toevoegen van een bouwvlak mogelijk, waarna één woning gerealiseerd kan worden. Dit betreft een geluidsgevoelige functie waarvoor de omliggende wegen in beschouwing moeten worden genomen. Echter omdat het plangebied gelegen is binnen een 30 km zone, is deze vrijgesteld van een onderzoek naar geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde toevoeging van een bouwvlak en de realisatie van één woning op het perceel.

4.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat

deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen. Het toevoegen van een bouwvlak waardoor één woning gerealiseerd kan worden kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde toevoeging van een bouwvlak aan het perceel.

4.8 Water

Waterbeheer en watertoets

Bij ontwikkelingen dient in principe in een vroeg stadium overleg te worden gevoerd met de waterbeheerder over de voorgenomen ruimtelijke aanpassing. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de 'Handreiking Watertoets' van het Waterschap is de waterhuishouding voor het plangebied beschreven.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd aan het perceel, waardoor één woning kan worden gerealiseerd. Hierdoor is sprake van een toename in verharding.

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	<i>Momenteel bestaat het gedeelte van het perceel waar de woning is voorzien uit grasland. De nieuwe woning met bijgebouwen en terreinverharding zal een oppervlakte krijgen van ca. 300 m². Er dient rekening te worden gehouden met 22,5 m³ extra bergingscapaciteit t.b.v. de toename aan netto verharding binnen onderhavig plan (netto toename verhard oppervlak is ca. 300 m² x 75 mm = 22,5 m³).</i>
Riolering/RWZI (incl. water op straat /overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	<i>De nieuwe bebouwing zal op de bestaande riolering worden aangesloten. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Voor de opvang van het hemelwater van de woning zal een bergingsvoorziening met een inhoud van 22,5 m³ worden aangebracht in de vorm van een watergang/greppel langs de zijdelingse perceelsgrens. Deze kan vervolgens worden aangesloten op de watergang aan de voorzijde van het perceel.</i>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied, noch is het plangebied gelegen in of in de nabijheid van grondwaterbufferzones. De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid (watergerelateerd).</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.</i>

Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig. De nieuwe bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de bestaande bebouwing.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Hemelwater wordt afgekoppeld, er zullen geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit ontstaan. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, om te voorkomen dat het watersysteem van het waterschap verslechterd. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie prov. Omgevingsplan 2006-2012)	<i>Het plangebied grenst niet aan een bufferzone voor grondwater. De beoogde uitbreiding leidt tevens niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is niet aan de orde.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van natte natuur.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	<i>Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.</i>

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan. De watertabel wordt in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft aangegeven dat ze akkoord zijn met de watertabel.

4.9 Ladder voor duurzame ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Echter geeft de herziening van het omgevingsplan Zeeland aan dat ook voor kleinschalige woningbouw moet worden aangetoond, in lijn met de duurzaamheidsladder, dat er vraag is naar de ontwikkeling. Dit is des te belangrijker, omdat kleinschalige woningbouw in zowel het stedelijk- als het landelijk gebied een steeds groter deel van de totale woningbouw uitmaakt.

Conclusie

Voor de gemeente Sluis, maar ook voor de rest van de regio geldt voor de komende jaren een bevolkingskrimp, alsmede een veranderende bevolkingssamenstelling. Vandaar dat het van belang is om nieuwe woningen af te stemmen op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Hiervoor wordt gewerkt aan een actualisatie van de bestaande Regionale Woningmarktafspraken. De woning die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt zal ook onderdeel uitmaken van deze woningmarktafspraken. Waarmee het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals opgenomen op de ruimtelijke functiekaart van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Daarnaast betreft de locatie een inbreidingslocatie waar één woning wordt gerealiseerd. Deze woning is reeds vastgelegd met de wijzigingsregels in het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan trede twee van de ladder.

Trede drie van de ladder hoeft niet onderbouwd te worden, aangezien het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste toevoeging van een bouwvlak.

In het bestemmingsplan ‘Kom Aardenburg’ zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan de toevoeging van een bouwvlak dient te voldoen. Met dit wijzigingsplan wordt de toevoeging van een bouwvlak mogelijk gemaakt dat voldoet aan deze randvoorwaarden. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste eindbeeld. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende regels zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘Begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 5.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De achterste 5 meter van het perceel is bestemd met de bestemming 'Groen'. Deze strook vormt een groene buffer met de achterliggende percelen. Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen en paden toegestaan. Alleen de bouw van bouwwerken, geen gebouwen is toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Op de locatie is een bouwblok opgenomen waar binnen één woning gerealiseerd mag worden.

Bij de woningen mogen nog aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Deze mogen een gezamenlijk oppervlakte hebben van maximaal 50% van de gronden behorende bij de woning, met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlakte maximaal 60 m² mag bedragen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van bouwwerken hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat het bouwwerk moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen worden overschreden indien de gevallen die in dit artikel worden genoemd.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, niet-ingrijpende bouwactiviteiten. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en de Lijst van bedrijfsactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de archeologische dubbelbestemmingen te kunnen wijzigen indien door de gemeenteraad nieuw archeologiebeleid is vastgesteld.

Artikel 10 Overige regels

In deze bepaling wordt de overtreding van de regels van het bestemmingsplan strafbaar gesteld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Wijzigingsplan 'Sint Sebastiaanstraat'

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerp-wijzigingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Op het plan zijn twee reacties binnengekomen.

Eén reactie is afkomstig van het waterschap Scheldestromen, zij geven aan dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van een opmerking. De tweede reactie is van de provincie Zeeland. Aangegeven wordt dat op 11 maart 2016 de Herziening van het Omgevingsplan is vastgesteld en dat in dit beleid is aangegeven dat alle woningen opgenomen dienen te worden binnen de Regionale Woningmarktafspraken. Naar aanleiding van deze reactie is het beleid 'Omgevingsplan Zeeland' in hoofdstuk 3.2 aangepast en is hoofdstuk 4.9 Ladder van duurzame ontwikkeling verder aangevuld.

Naar aanleiding van de reacties is het voorontwerp-wijzigingsplan aangepast en komt het ontwerp-wijzigingsplan 6 weken ter inzage te liggen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.