

Wijzigingsplan 'Zuiddiepe ong. IJzendijke'

Toelichting



Zuiddiepe ong. te IJzendijke

Wijzigingsplan 'Zuiddiepe ong. IJzendijke'

Toelichting

Plantype	:	Wijzigingsplan
Rapporttype	:	Toelichting
Planidentificatie	:	NL.IMRO.1714.wpzuiddiepe-ON01
Status	:	Ontwerp
Datum	:	27-07-2012

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Conclusie	17
4. Sectorale toetsen	18
4.1 Bodem	18
4.2 Water	18
4.3 Ecologie	19
4.4 Archeologie	20
4.5 Geluid	20
4.6 Luchtkwaliteit	21
4.7 Milieukwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen	21
5. Bestemmingsregeling	23
6. Economische uitvoerbaarheid	25
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlagen	27

Bijlage 1: Bestaande situatie

Bijlage 2: Toekomstige situatie

Bijlage 3: Reactie Monumentencommissie

Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek 5 september 2002

Bijlage 5: Standaard Rekenmethode I (Geluid)

1. Inleiding

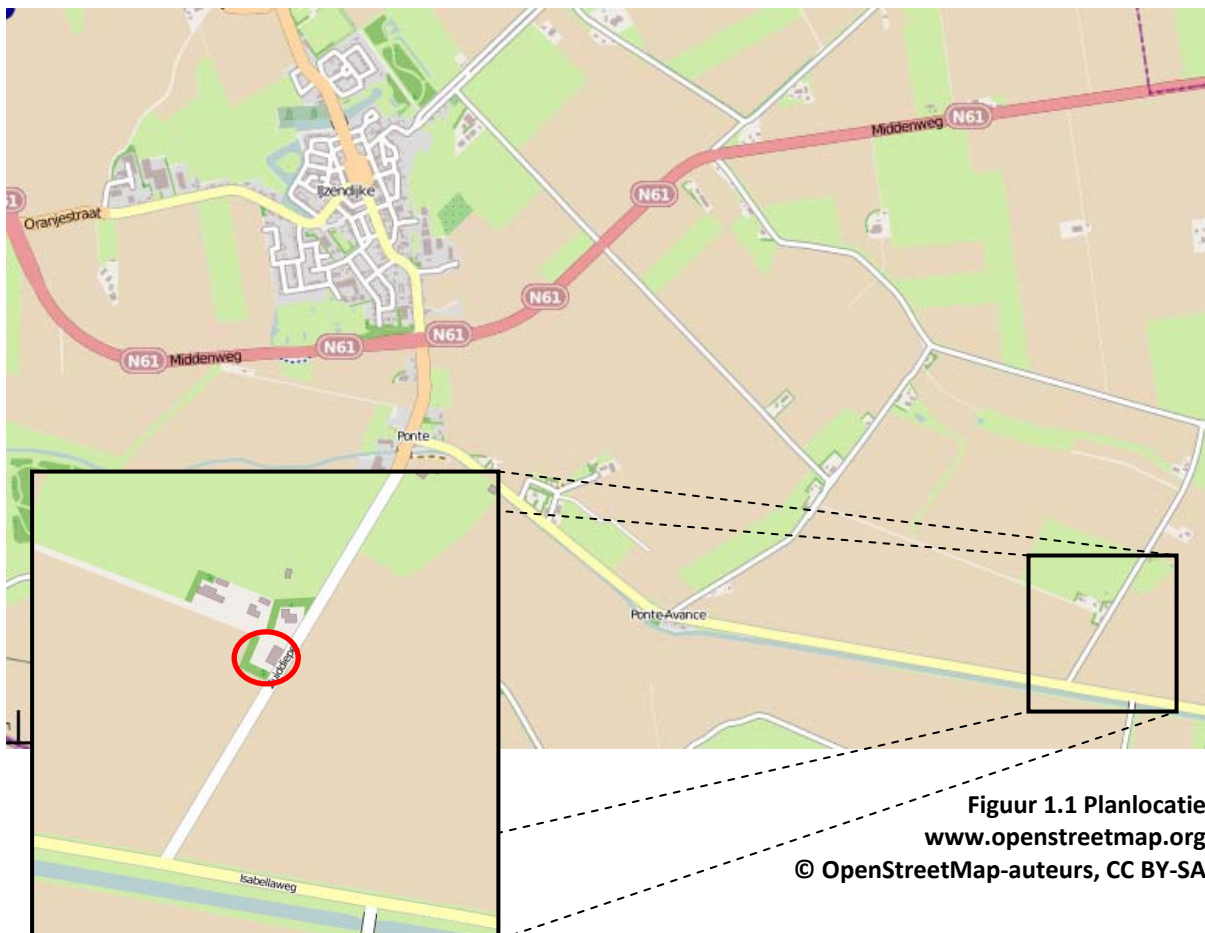
1.1 Algemeen

Aan Zuiddiepe 3 te IJzendijke is een voormalige boerderij gelegen, bestaande uit een woonhuis en een schuur. Het woonhuis en de schuur worden gescheiden door een landweg, ook Zuiddiepe genaamd. De schuur is apart verkocht van de woning. Tot op heden heeft de schuur een opslagfunctie. Beoogd wordt om de schuur te verbouwen tot een woning. Bestemmingsplanmatig is de realisatie van een woning niet mogelijk.

In opdracht van de Provincie Zeeland is een inventarisatie van historische boerderijen uitgevoerd door Stichting Historische Boerderijen Onderzoek (SHBO). De voormalige boerderij aan Zuiddiepe 3 te IJzendijke is gewaardeerd in categorie A. Gelet op deze status is het mogelijk om binnen de bestaande bebouwing en met behoud van de authentieke verschijningsvorm een wooneenheid te realiseren. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de extra wooneenheid juridisch en planologisch te regelen. Het onderhavige wijzigingsplan is hiertoe opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern IJzendijke in de Zuiddiepe polder. Via de Isabellaweg, de weg van IJzendijke richting Philippine, is Zuiddiepe te bereiken.



Figuur 1.1 Planlocatie
www.openstreetmap.org
 © OpenStreetMap-auteurs, CC BY-SA

1.3 Leeswijzer

De toelichting van bestemmingsplan 'Zuiddiepe ong. IJzendijke' is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is zowel de bestaande als de toekomstige situatie omschreven. Hoofdstuk 3 laat zien dat het voorgenomen bouwplan past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De sectorale toetsing aan de wettelijke eisen ten aanzien van natuur en milieu vindt plaats in hoofdstuk 4. Vervolgens is in hoofdstuk 5 de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot is in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De boerderij Zuiddiepe 3 te IJzendijke bestaat uit een woonhuis met schuur. Opmerkelijk is dat de woning met de schuur gescheiden wordt door een landweg van oost naar west. Die landweg met sloten aan weerszijden is echter van historisch belang. Na inpoldering van de Groote Zuiddiepe polder (1688), bleek al snel dat de hoofdgeul (het Zuiddiepe) ging verlanden. Door militaire veranderingen en fortificaties van de Passageule in het noorden werd de afwatering van de Zuiddiepepolder slechter, zeker in combinatie met de genoemde verlanding van de geul. De bewerking en bereikbaarheid van de percelen grond werd daardoor moeilijk. Verondersteld is dat toen de dreef vanaf het erf van de boerderij is doorgetrokken en van brede sloten is voorzien. De bereikbaarheid en de afwatering werden zodoende bevorderd. Het regenwater van de huidige schuur wordt via buizen onder de landweg door naar een regenbak bij het woonhuis geleid. De woning en de schuur vormen dus, ondanks de door de historie ontstane weg, een eenheid.



Figuur 2.1 Luchtfoto boerderij (bron: www.bing.com/maps)

Het woonhuis dateert van ongeveer 1820. De voordeur is gesitueerd aan de voorzijde en is geflankeerd door twee ramen aan weerszijden, wat kenmerkend is bij een Zeeuws boerenhuis. In de jaren '60 van de vorige eeuw is het woonhuis verhoogd, en op bescheiden wijze voorzien van een bovenverdieping. Dit is nog zichtbaar in de stenen. In het verleden werden veel woningen voorzien van een bovenverdieping, dit heeft te maken met de huisvesting en de jachtpartijen van jagers in het najaar. De verhoging van het woonhuis aan het Zuiddiepe refereert enigszins aan die historische verhogingen uit de 18^e en 19^e eeuw.

De schuur is een stenen gebouw uit 1920 met een mansardedak. De oppervlakte van het perceel en de schuur bedragen respectievelijk 1970m² en circa 375m². Het is een fraai voorbeeld uit de jaren '20 die alleen in Zeeuws Vlaanderen voorkwam. Het oorspronkelijke model van een dergelijke schuur stond in de Koegorspolder bij Terneuzen (nu afgebroken) en was 60m. lang en 14m breed. Die schuur is een aantal keer nagebouwd, maar dan op kleinere schaal. De afmetingen van de schuur aan Zuiddiepe bedragen 24m lang en 14m breed. Er zijn nog enkele andere soortgelijke schuren in Zeeuws Vlaanderen aanwezig, maar niet meer in oorspronkelijke staat. De schuur aan het Zuiddiepe is geheel authentiek gebleven, op een klein stukje stal na.



Figuur 2.2 Rechter zijgevel schuur



Figuur 2.3 Achtergevel schuur

2.2 Toekomstige situatie

De schuur aan Zuiddiepe staat al enkele jaren leeg en er sprake is van achterstallig onderhoud. Door de onderhoudsachterstand raakt de cultuurhistorisch waardevolle schuur in verval. Om ervoor te zorgen dat deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft behouden is de plan opgevat de schuur te verbouwen tot woning. Gelet op de omvang van de schuur, wordt ongeveer de helft van de schuur omgebouwd tot woonhuis met twee verdiepingen. Het andere gedeelte van de schuur zal worden opgeknapt om te gaan dienen als garage/bijgebouw. Zodoende worden er geen nieuwe gebouwen op het erf gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische kenmerken van het erf en de schuur behouden blijven. Zodoende zal de gehele buitenkant opgeknapt worden en waar mogelijk ook alle elementen te behouden. Het dak wordt ook volledig gerenoveerd in oorspronkelijke staat.

Voor de gevels, het dak, de binnenzijde, de tuin en het verkeer is aangegeven wat er gaat gebeuren. Voor een detaillering van de gevels en plattegronden wordt verwezen naar bijlage 2.

Voorgevel

- Alle raamopeningen blijven behouden, de kozijnen worden opnieuw geverfd en de ramen worden voorzien van dubbelglas.
- Alle deuropeningen blijven behouden, de deuren worden opnieuw geverfd en zullen open gaan staan. In de “deurgaten” komen er ramen.

Linker zijgevel

- De grote schuurdeuren worden opnieuw geverfd en zullen open gaan staan. In het “deurgat” komt er een raam.
- De linkse van de twee garagedeuren zal vervangen worden door ramen.
- De rechtse van de twee garagedeuren zal vervangen worden door een nieuwe garagedeur.

Achterzijde

- De achtergevel wordt voorzien van potdeksels, om de volgende redenen:
 - het onderste deel van de gevel heeft vroeger dienst gedaan als onderdeel van een mestbak, waardoor er voor een groot deel aan de onderkant (ongeveer 2,5 meter hoog over de hele breedte) klinkers gebruikt zijn die niet aansluiten op het geheel;
 - doordat deze gevel aan de zuidkant ligt is deze het meest onderhevig aan weersomstandigheden;
 - de bovenste ramen zijn op dezelfde hoogte als de balklaag van de zolderverdieping waardoor de ramen verplaatst moeten worden;
 - in het midden zijn openslaande tuindeuren voorzien.

Rechter zijgevel

- Alle raamopeningen blijven behouden, de kozijnen worden opnieuw geverfd en de ramen worden voorzien van dubbelglas.
- Alle deuropeningen blijven behouden, de deuren worden opnieuw geverfd en zullen open gaan staan. In de twee rechtse “deurgaten” komen er ramen. In het meest linkse deurgat zal een deur blijven die toegang geeft tot de garage. In de tweede

deuropening van links komt een voordeur die van uiterlijk zal aansluiten bij de rest van de deuren en ramen.

- De grote schuurdeuren worden opnieuw geverfd en zullen open gaan staan. In het “deurgat” komt er een raam.

Dak

- Het dak gaat er helemaal af, dit is nodig om de isolatie te plaatsen. Bij het opnieuw plaatsen van de dakpannen worden de kapotte en rode dakpannen vervangen door dakpannen in oorspronkelijke stijl en kleur.
- In het dak worden aan beide kanten drie dakramen geplaatst. Deze zes dakramen zullen de eerste verdieping gaan voorzien van daglicht.

Binnenzijde

- Binnen wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de originele balkenstructuur.
- Een groot deel van de balkenstructuur zal zichtbaar blijven.

Tuin/erf

- De tuin is momenteel voorzien van betonplaten, deze zullen worden verwijderd en vervangen worden door een tuin met terras en andere verharding.
- Aan zowel de zuid als de westzijde van het plangebied is een groenstrook aanwezig. Deze groenstrook is enerzijds van belang om de woning te beschermen tegen de wind, anderzijds is de schuur op deze wijze deels landschappelijk ingepast. De groenstrook bestaat op dit moment uit een grootte mengeling van verschillende bomen, planten en struiken. Deze beplanting blijft behouden, maar voor het beheer en onderhoud zal de groenstrook wel bijgeknipt en gesnoeid worden.

Verkeer

- De verbouwing van deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij naar woonhuis zal weinig verandering geven in het aantal verkeersbewegingen in de omgeving.
- Op het eigen terrein wordt voorzien in enkele parkeermogelijkheden, waardoor ook bezoekers geen overlast veroorzaken voor het andere wegverkeer.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk stelt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving richt zich tevens op het behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Het initiatief past binnen de doelen uit de SVIR, waarbij het behoud van de cultuurhistorische waarden van de schuur voorop staan. Zodoende sluit het plan aan op het nationaal ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland zet in op een dynamisch én aantrekkelijk Zeeland. Zeeland is een provincie met bijzondere kwaliteiten en een heel eigen karakter. Hier is het goed wonen, werken en recreëren. De opgave is om de kansen die deze kwaliteiten bieden optimaal te benutten zonder dat daarbij het typisch Zeeuwse karakter verloren gaat. Het behoud van cultuurhistorie speelt hierin een belangrijke rol.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische kwaliteit is in belangrijke mate bepalend voor de beleving van de regionale identiteit. De aanwezigheid van historische elementen of referenties in de omgeving bepalen de cultuurhistorische waarde van een gebied. Het gaat hierbij niet alleen om zichtbare elementen, maar ook om onzichtbare elementen, zoals de archeologische en aardkundige waarden. Het behouden en beschermen van cultuurhistorisch waardevolle

elementen vormt een belangrijk aandachtspunt bij het behoud van de regionale verscheidenheid. Hier wordt invulling aan gegeven door voor cultuurhistorische waarden invulling te geven aan de strategie 'behoud door ontwikkeling'.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Bij het omzetten van vrijkomende agrarische bebouwing in een woonfunctie wordt onderscheid gemaakt in beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en niet beeldbepalende bebouwing. In opdracht van de provincie is een inventarisatie van historische boerderijen uitgevoerd, waarbij deze in drie categorieën zijn gewaardeerd. De mogelijkheden die geboden worden voor beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing hebben betrekking op de categorieën A en B uit deze inventarisatie.

- Beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing.
Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijkomende beeldbepalende cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing, waarmee behoud van de bebouwing gestimuleerd wordt. In het Streekplan Zeeland (1997) wordt reeds ruimte geboden voor het toestaan van meer woningen in karakteristieke bedrijfsgebouwen.
- Niet-beeldbepalende vrijkomende agrarisch bebouwing/bouwkavels.
De huidige praktijk is dat vrijkomende agrarische bebouwing door particulieren wordt gekocht en de dienstwoning wordt omgezet in een burgerwoning. Deze eigenaren dienen voldoende medewerking te krijgen om het huis en de voormalige bedrijfsgebouwen te vernieuwen en te onderhouden. Zo zou het bijvoorbeeld mogelijk moeten zijn huis en schuur met elkaar te verbinden ten einde het woonvolume te vergroten. Indien het volume daarvoor groot genoeg is mogen huis en schuur binnen het bestaande volume tot max. 2 woningen worden verbouwd. Als huis en schuur of een van beide een detonerend karakter heeft, mag dit gesloopt en vervangen worden door een compensatiewoning mits het totale bouwvolume vermindert. In de regel gaat het hierbij om één hoogwaardige compensatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen, wanneer het gaat om een uitzonderlijke omvang van te slopen bedrijfsgebouwen kan het gaan om twee of maximaal drie woningen.

Het principe van 'behoud door ontwikkeling' heeft betrekking op het voorgenomen bouwplan. Omdat de schuur is aangemerkt als A categorie is functiewijziging naar wonen mogelijk. Op deze wijze blijft de schuur de cultuurhistorische waarden behouden en wordt verloedering van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing in het buitengebied tegengegaan.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (Ontwerp)

Op 20 maart 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Ontwerp Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld en vrijgegeven voor de inspraak. In dit ontwerp plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat betekent dit veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Landschap en erfgoed

De Provincie Zeeland richt zich op bescherming en ontwikkeling van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch erfgoed in Zeeland en vergroting van (in)directe economische baten die voortvloeien uit landschap en erfgoed. De Provincie beoogt de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van het Zeeuwse landschap en de aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Herkenbaarheid, identiteit en regionale diversiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De Provincie zet daarom in op behoud, versterken en benutten van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland. Het gaat bijvoorbeeld over duinen, monumentale bebouwing, kreekruggen, bijzondere polders, vestingsteden en de Staats-Spaanse Linies

Landelijk gebied

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Beperkte aantallen nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied zijn mogelijk binnen de regionale planning. De agrarische functie van het buitengebied mag hierdoor niet belemmerd worden. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood).
2. Ruimte voor ruimte.
3. Nieuwe bebouwing (rood voor groen)

In onderhavige situatie is sprake van het eerste principe, het benutten van bestaande bebouwing. Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen en het benutten van cultuurhistorisch waardevolle (categorie. A en B uit provinciale inventarisatie) bebouwing in het landelijk gebied, waaronder ook bestaande buitenplaatsen. Het verbouwen van een cultuurhistorisch waardevolle schuur past zodoende binnen het nieuwe provinciale (Ontwerp) Omgevingsplan.

Nota Cultuurhistorie en monumentenzorg

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is cultuurhistorie één van de omgevingskwaliteiten en van groot belang voor het duurzaam in stand houden van de identiteit en herkenbaarheid van onze dagelijkse leefomgeving. In de nota Cultuurhistorie en monumentenzorg is hieraan verder uitwerking gegeven. In het kader van economie en toerisme is cultuurhistorie van belang omdat cultuurhistorische locaties onze provincie aantrekkelijk maken voor bewoners en bezoekers. Daarnaast is een plek met een duidelijke historische betekenis een aantrekkelijke vestigingsplek. De provincie ziet een kans om met

behulp van toerisme het belang van cultuurhistorie en monumenten steviger in het beleid van de provincie en andere overheden te verankeren.

Deze eigenheid van Zeeland en van de verschillende regio's wil de provincie behouden voor de huidige bevolking en de navolgende generaties. Daarbij beschouwt de provincie cultuurhistorie in relatie met de omgeving: gebouwen, het landschap, de beleving van betrokkenen, ruimtelijke en sociaaleconomische ontwikkelingen. Ook dient cultuurhistorie gebruikt te worden als inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen. Er dient nu overgegaan te worden tot het nemen van maatregelen, voordat onderdelen van cultuurhistorie voorgoed verloren gaan, wat grote gevolgen heeft voor de kwaliteit van onze leefomgeving, voor de toeristische aantrekkelijkheid, de aantrekkelijkheid als woon- en verblijfplaats maar ook als vestigingsplaats voor bedrijven.

In het beleid voor de komende jaren zijn daarom de volgende uitgangspunten van belang:

- behoud door ontwikkeling;
- gebiedsgerichte benadering;
- kenmerkend Zeeuws;
- mate van kwetsbaarheid in onze samenleving.

Monumenten en andere cultuurhistorische structuren en elementen dienen actief onderdeel uit te maken van onze hedendaagse samenleving. Ook functieveranderingen en aanpassingen ten behoeve daarvan, kunnen daarbij horen. Het verbouwen van een cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning past binnen deze visie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Goed Leven'

De Structuurvisie 'Goed Leven' is in oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. Ten aanzien van cultuurhistorie zet de gemeente in op behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische elementen. Door onder meer particuliere initiatieven - gericht op het zichtbaar en beleefbaar maken (en beheren) van cultuurhistorische elementen - te faciliteren en te stimuleren, wordt getracht dit deze doelstelling te halen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het mogelijk maken van (extra) wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle panden sluit daarbij aan. Onderhavig initiatief maakt gebruik van deze mogelijkheid.

Ten aanzien van wonen wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Sluis, door het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en omvang. Uitgangspunten hierbij zijn:

- geen toename van het aantal (reguliere) woningen;
- verbeteren van de woon- en leefomgeving.

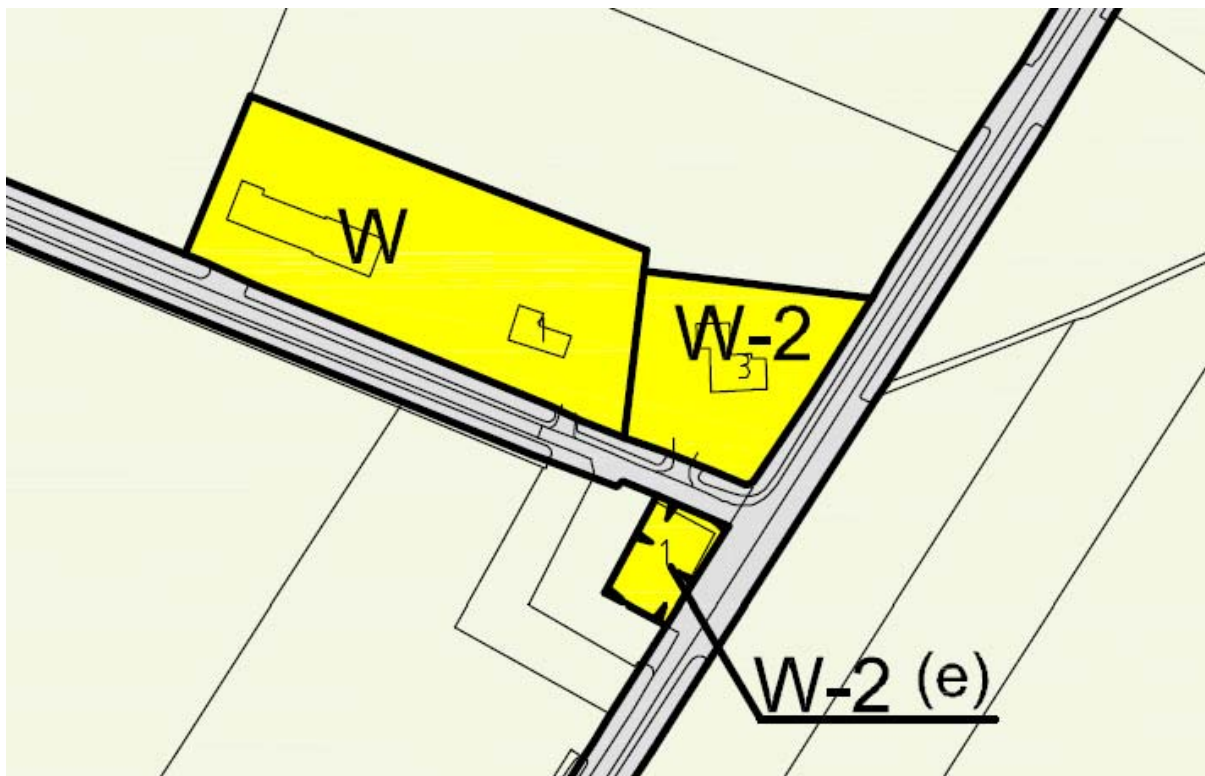
Het algemene uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw van woningen alleen toegestaan is wanneer minimaal hetzelfde aantal bestaande woningen wordt gesloopt. Bestaande woningbouwplannen, die een uitbreiding van de woningvoorraad inhouden en waarover bindende afspraken zijn gemaakt, worden indien mogelijk volledig geschrapt (geen markt) of worden aangepast (minder woningen – meer kwaliteit). Uiteraard dient hierbij rekening te worden gehouden met gemaakte afspraken.

Uitzondering op deze regeling is wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare kwaliteitsimpuls (ruimtelijk en/of milieukwaliteit, herstel cultuurhistorische waarden). Voorbeelden hiervan zijn de ruimte voor ruimte regeling en het toestaan van extra wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, beide mogelijkheden zijn middels een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen. Het onderhavige bouwplan past derhalve binnen de gemeentelijke Structuurvisie.

Ook wordt ingezet op levensloopbestendig bouwen en renoveren. De oppervlakte van de schuur is dermate groot dat in de toekomst alle primaire voorzieningen (o.a. slaap- en badkamer) op de begane grond gefaciliteerd kunnen worden. Vooralsnog wordt hierin nog niet voorzien, maar met oog op de toekomst bestaan deze mogelijkheden wel.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

De locatie Zuiddiepe ong. te IJzendijke valt onder het regime van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierin is het perceel bestemd als 'Wonen - 2' met de aanduiding 'erf'. Op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Woningen zijn derhalve niet toegestaan. Het voorgenomen initiatief is in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 3.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het artikel 46.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt echter een wijzigingsmogelijkheid voor het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een bestaand gebouw ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van het dat gebouw. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld. Uit onderstaande toetsing aan deze voorwaarden blijkt dat het voorgenomen bouwplan voldoet aan de wijzigingsregels.

Artikel 46.7 (bestemmingsplan 'Buitengebied'):

Wijziging wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle panden, gemeentelijke of rijksmonumenten.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een bestaand gebouw ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal nieuwe wooneenheden bedraagt na wijziging ten hoogste twee, het totaal aantal wooneenheden ten hoogste drie;

In de bestaande situatie zijn er geen wooneenheden in het bestemmingsplan. Het planvoornemen betreft de realisatie van één woning, waardoor het maximum aantal woningen niet wordt overschreden.

- b. wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een bouwperceel dat in bijlage 6 wordt aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand;

De boerderij aan het Zuiddiepe 3 staat in bijlage 6 genoemd en wordt aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De schuur, waar dit plan betrekking op heeft, maakt onderdeel uit van deze boerderij.

- c. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm dat de bestaande cultuurhistorische of monumentale waarde van het pand en het karakter van het erf in stand blijft, wordt hersteld of versterkt; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de monumentencommissie;

Het planvoornemen bestaat om de cultuurhistorisch waardevolle schuur te verbouwen tot woning. Het behoud, het herstel en het versterken van de cultuurhistorische waarden van het pand staat hierbij centraal. In bijlage 3 is het advies van de monumentencommissie bijgevoegd.

- d. wijziging leidt niet tot een toename van de bestaande bouwmassa bij een cultuurhistorische waardevol pand;

Het verbouwen van de cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning leidt niet tot een toename van de bestaande bouwmassa. Er vinden geen uitbreidingen plaats.

- e. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

Het aspect geluid vormt geen belemmering op het voorgenomen initiatief. In paragraaf 4.5 is hier nader op ingegaan.

- f. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

In hoofdstuk 4 is de voorgenomen ontwikkeling, met het oog op een goede ruimtelijke ordening en wettelijke (milieu)eisen, getoetst op verschillende (milieu)aspecten. De milieudeskundige van de gemeente Sluis heeft het plan beoordeeld en stelt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

In de directe omgeving zijn enkele burgerwoningen gelegen. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van ca. 650 m. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

- i. er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.6.4, 4.6.2, 8.7.5, 9.7.4 of 12.6.1.

Het perceel is nu bestemd als Wonen - 2. De bestemming Wonen - 2 is toegekend aan de percelen die in het voorgaande bestemmingsplan nog aangemerkt zijn als agrarisch bedrijf maar waar de bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd en thans alleen nog sprake is van (burger)bewoning. Deze percelen zijn overeenkomstig het feitelijke gebruik bestemd. Derhalve is reeds toepassing gegeven aan het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering en het wijzigen naar een woonbestemming. De bestemming wordt nu gewijzigd naar Wonen, waardoor de mogelijkheid vervalt voor het heroprichten van een agrarisch bedrijf.

3.4 Conclusie

Zowel het rijk als de provincie zet in op behoud en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van (rijks)monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, alsmede zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling van functies. Gelet daarop is onderhavig initiatief niet in strijd met nationale en provinciale belangen. De gemeente zet in op behoud en versterken van de Zeeuwse identiteit. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een bestaand gebouw ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw. Aangetoond is dat het initiatief past binnen de regels die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld.

4. Sectorale toetsen

4.1 Bodem

Op 29 augustus 2002 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen'. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank (10.000 liter) in een lekbak een matige verontreiniging met minerale olie aanwezig is. In de ondergrond ter plaatse van deze tank wordt een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond, terwijl in het bijbehorende grondwatermonster geen verontreinigingen worden geconstateerd. Op het overige onderzochte terreingedeelte zijn geen verhoogde concentraties boven de tussenwaarde gedetecteerd.

Vervolgens is op 5 september 2002 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd voor het verkrijgen van de concentratie van de verontreinigde stoffen en een indicatie van de omvang van de bodemverontreiniging (zie bijlage). Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat de interventiewaarde niet wordt overschreden, derhalve is op de onderzoekslocatie volgende de Wet Bodembescherming (Wbb) geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Nadat het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden hebben er ter plaatse geen bodemverontreinigde activiteiten meer plaatsgevonden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat in de onderhavige situatie geen actuele risico's voor de volksgezondheid bestaan.

4.2 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen 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. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Thans in de waterparagraaf juridisch vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De nieuwe woning wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Er is geen toename van het bebouwd dan wel verhard oppervlak. Er dienen geen extra maatregelen genomen te worden ten aanzien van waterberging.

Op of in de omgeving is geen riolering aanwezig, waardoor het gebruik van een septictank noodzakelijk is voor het lozen van afvalwater. In de Regeling Lozing Afvalwater Huishoudens staan de voorwaarden waaraan de zuiveringsvoorziening moet voldoen. Een septictank dient een inhoud van tenminste 6 m³ te hebben en de schotten dienen op een bepaalde manier te zijn geplaatst. Voor lozingen in de bodem geldt dat ook een dergelijke septictank

moet worden geplaatst en dat het water van hieruit via een infiltratievoorziening in de bodem moet worden gebracht. Onderhavig situatie betreft een nieuwe situatie en zal conform de nieuwe wetgeving gelijk voldoen aan de nieuwe eisen.

4.3 Ecologie

In deze paragraaf is de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Flora- en faunawet (soortbescherming)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Er bevinden zich geen plantensoorten in of op de gevels van de schuur. In en rondom de schuur bevinden zich tevens geen nesten, holen en andere voortplantings/ of vaste rust- en verblijfsplaatsen van bijvoorbeeld uilen of vleermuizen. Van aantasting, verontrusting of verstoring van beschermde dier- en plantensoorten zal dan ook geen sprake zijn. Bovendien wordt de beoogde woning binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Mogelijke overlast voor dieren en planten blijft beperkt, omdat de bouwwerkzaamheden voornamelijk intern plaatsvinden. Derhalve is aanvraag voor ontheffing van de flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

De afstand tot de Natura 2000 gebieden in de omgeving bedragen ca. 6 km tot het gebied Westerschelde & Saeftinghe en ca. 10 km tot het Groote Gat in Oostburg. De impact van het bouwplan is zo minimaal en de afstand zo groot, dat verstoring van de Natura 2000-

gebieden niet aan de orde is. Verder ligt het plangebied op circa 300-500 meter afstand tot gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit betreffen de Linie Isabellaweg en de Zuiddiepepolder. Ingevolge het provinciale beleid (Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) dient binnen een afstand van 100 meter vanaf het natuurgebied een afweging plaats te vinden. Voor onderhavig bouwplan is deze afweging niet noodzakelijk, de openheid van het gebied komt niet in het geding en zal geen invloed hebben op verstoring van de natuurgebieden. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

De realisatie van de woning is binnen bestaande bebouwing, derhalve zullen er geen graafwerkzaamheden verricht worden. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bovendien is het plangebied op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gelegen in een gebied met een zeer lage archeologische verwachtingswaarde.

4.5 Geluid

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Een weg in buitenstedelijk gebied, bestaande uit een of twee rijstroken heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot 250m aan weerszijden van de weg. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

De ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een woning in een bestaande schuur. De afstand tot de Isabellaweg bedraagt 270m, zodoende valt het plangebied niet binnen de geluidszone van deze weg. De afstand tot het midden van de weg Zuiddiepe bedraagt 4m, waardoor akoestisch onderzoek voor deze weg noodzakelijk is. Op Zuiddiepe geldt een

maximumsnelheid van 60 km/uur. Het betreft een tweerichtingsweg in het buitengebied zonder fietsvoorzieningen.

Om een indicatie te krijgen van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van de Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (zie bijlage 5).

Resultaten

L etmaal	Lden	Lnight
47.90 dB(A)	46.19 dB(A)	3.19 dB(A)

Uit bovenstaande berekening blijkt dat de grenswaarde Lden van 48 dB(A) niet wordt bereikt. De geluidsbelasting ten opzichte van het woongedeelte zal dus heel beperkt blijven. Derhalve vormt geluid geen belemmering voor woningbouw.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de vervanging van een woning. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is: 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van één woning in een bestaande schuur en blijft zodoende onder de grens van het 3% criterium. De ontwikkeling van de woning kan aangemerkt worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Milieukwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebondenrisico (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 onafgebroken¹ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaan geen wettelijke normen, bij nieuwe ontwikkelingen bestaat echter wel een verantwoordingsplicht. Gemotiveerd moet worden waarom voor de bewuste ontwikkeling op deze locatie een toename (of een overschrijding) van het GR aanvaardbaar wordt geacht.

Met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In de directe omgeving van het perceel zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig, waarvan op grond van het Bevi een te beoordelen risicocontour reikt tot het gebied.

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, noch is er sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen waardoor de ontwikkeling beïnvloed kan worden. Aangezien er geen graafwerkzaamheden verricht zullen worden vormen overige kabels en leidingen geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Aspecten ten aanzien van externe veiligheid, kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het bouwplan.

¹ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

5. Bestemmingsregeling

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van SVBP 2008.

HOOFSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2008. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraak- gebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

De burgerwoningen met bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn als Wonen bestemd. De oppervlakte bijgebouwen mag per woning maximaal 60 m²/ 40% van het erf bedragen, en na het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, 120 m². Woning en bijgebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan. De woning mag zowel permanent als recreatief worden bewoond.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

Artikel 4 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Met de bepaling over bestaande maten (lid 2) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule).

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Aan een aantal, ondergeschikte, afwijkingen ten opzichte van de planregels kan het bevoegd gezag met dit artikel medewerking verlenen.

Artikel 8 Overige regels

Indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen.

In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt.

Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten.

Artikel 10 Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt als 'Zuiddiepe ong. IJzendijke' aangehaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan.

Een aangewezen bouwplan betreft onder meer een verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.

Onderhavig initiatief betreft de gedeeltelijke verbouwing van een voormalige agrarische bedrijfsloods tot één woning. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan, wat betekent dat de grondexploitatiewet niet van toepassing is.

De gronden en gebouwen zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar om het bouwplan uit te voeren.

De kosten voor het volgen van de planologische procedure worden op basis van de legesverordening in rekening gebracht.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient conform artikel 3.1.1 Bro overleg gepleegd te worden met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van onderhavige procedure is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;

De provincie en het waterschap hebben kenbaar gemaakt dat het plan **wel/geen** aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Procedure

In artikel 3.9a Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 Awb van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage dient te liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft in de periode van **DATUM** tot en met **DATUM** gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.