

15164

WP VIERHONDERDPOLDERDIJK 3





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	11
4.	Randvoorwaarden	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Bedrijf en milieuzonering	13
4.3	Bodemkwaliteit	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Flora en fauna	16
4.6	Geluidsaspecten	17
4.7	Luchtkwaliteit	18
4.8	Water	19
5.	Juridische aspecten	23
5.1	Verbeelding	23
5.2	Planregels	23
5.3	Toelichting op de bestemmingen	24
6.	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 23 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.4.) opgenomen, waarmee de bestemming 'Agrarisch' omgezet kan worden naar bestemming 'Wonen-2'.

De bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Vierhonderdpolderdijk 3 in Cadzand, gemeente Sluis is de aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan. Door de bedrijfsbeëindiging kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar de bestemming 'Wonen-2'. Verzocht is om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Met onderhavig wijzigingsplan wordt dit juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de bebouwde kern van Cadzand. Ten noorden van het plangebied is een camping gelegen. Tegenover het plangebied is een agrarisch bedrijf met daarbij behorende minicamping gelegen. Op onderstaand kaartje is het plangebied op de luchtfoto aangegeven.



Afbeelding 1 Ligging plangebied. Bron: Bing Maps

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

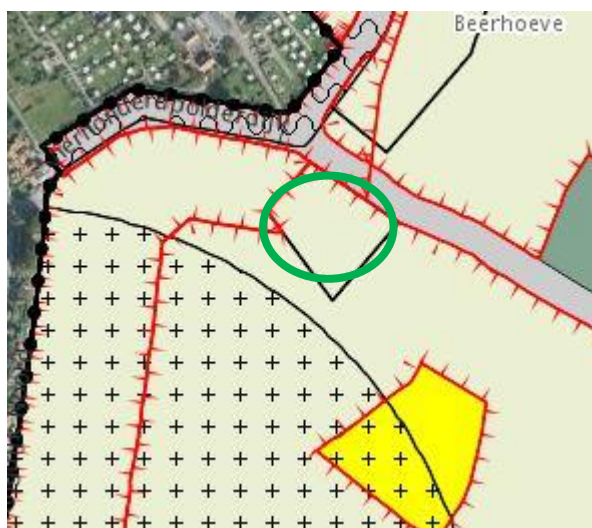
Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis', vastgesteld op 23 juni 2011.
- Bestemmingsplan 'eerste herziening Buitengebied', vastgesteld op 31 januari 2013
- Bestemmingsplan 'tweede herziening Buitengebied', vastgesteld op 28 mei 2015
- Bestemmingsplan 'derde herziening Buitengebied', vastgesteld 16 juli 2015

Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'.

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Per bouwvlak is ten hoogstens één bedrijfswoning toegestaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsregel (artikel 3.6.4.) opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar de bestemming 'Wonen-2'.

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



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' (groen omlijnd is plangebied)

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 wijzigingsregel van artikel 3.6.4 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

Het plangebied is bestemd met de bestemming 'Agrarisch'. Op dit moment is het niet meer in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is beëindigd. Op het perceel staat naast de schuur een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen.



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied (rood omlijnd is plangebied). Bron: Bing Maps

2.2 Gewenste ontwikkeling en toets vigerend plan

Gewenste ontwikkeling

Ter plaatste van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis'. Het perceel is bestemd tot 'Agrarisch'. Het agrarisch bedrijf, behorende bij dit perceel, is beëindigd, vandaar dat is verzocht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van het perceel van 'Agrarisch' om te zetten naar de bestemming 'Wonen-2'.



Afbeelding 4 Detailuitsnede vigerend bestemmingsplan

Toets vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.4), waarmee burgemeester en wethouders na bedrijfsbeëindiging de bestemming van de gronden met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'bouwvlak' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen-2' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. Het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. Indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen-2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. Bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
- d. Een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;
- e. De maximale toelaatbare goot – en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. Wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. Niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt de bestemming van het perceel omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2'. Het wijzigingsplan waarborgt dat alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Binnen het bestemmingsvlak is een bedrijfswoning met een bijgebouw aanwezig. Deze bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, zodoende blijft het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak gelijk aan het huidige aantal. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt 375 m³ en voldoet zodoende aan de maximale inhoud van 1.000 m³. Voor de bijgebouwen wordt het bestaande oppervlakte overgenomen als maximum (365 m²).

Omdat er binnen de geldende milieuwetgeving geen onderscheid wordt gemaakt tussen het beschermingsniveau van een (agrarische) bedrijfswoning van een derde of een burgerwoning van een derde heeft de voorgenomen wijziging geen gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het tegenover gelegen agrarisch bedrijf.

Het plangebied heeft geen aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1.

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

3. BELEIDSKADER

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.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden 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.

Conclusie

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen relevant beleid voor de planlocatie.

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. Zij zijn dus 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.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling van de Barro in werking getreden. De Barro is hierdoor onder andere aangevuld met de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is verder uitgewerkt in onderstaand paragraaf.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het omgevingsplan Zeeland 2012-2018 van de provincie Zeeland is op 28 september 2012 vastgesteld. Op het moment van schrijven is de provincie bezig met een herziening van het omgevingsplan. Deze herziening vormt voornamelijk een verduidelijking van het vigerende omgevingsplan. Naar alle waarschijnlijkheid zal de inhoud van het beleid, welke relevant is voor het plangebied, ongewijzigd blijven.

Het vigerende 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.

Voor kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) die passen binnen de beschreven kaders en bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen wordt het niet noodzakelijk geacht dat deze onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken.

Conclusie

De bestemming van het perceel wordt omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2'. Deze bestemmingswijziging hoeft niet getoetst te worden aan de regionale woningmarktafspraken, aangezien het alleen een bestemmingswijziging betreft. Bovendien is met de wijzigingsregel in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' al aangegeven dat de bestemming voor het perceel, als voldaan wordt aan de beschreven voorwaarden, omgezet kan worden naar 'Wonen-2'.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

De verordening is vastgesteld op 28 september 2012. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is in artikel 2.0 van de verordening een afwegingskader vastgelegd. Het gaat hier om de zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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).

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van het perceel omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2'. Hiermee wordt een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning omgezet. Een toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sluis

Op 27 oktober 2011 is de nieuwe structuurvisie 'Goed Leven' voor de gemeente Sluis vastgesteld. De structuurvisie omschrijft de gemeentelijke ambitie om het goed wonen, werken en recreëren voor de toekomstige generaties te waarborgen en daar waar mogelijk verbeteren. De toekomstopgave van de gemeente wordt omschreven als 'Beter met minder', wat neerkomt op kansen benutten en keuzes maken, maar binnen de financiële kaders. Hoewel het 'verbeteren' tot nu toe altijd groeien betekende, ligt dit nu meer in de richting van gerichte aanpak en versterken van bestaande kwaliteiten.

In de gemeente Sluis is sprake van bevolkingskrimp alsmede een verschuiving van de vraag naar voorzieningen. Voor de meeste voorzieningen is een afname aan vraag, behalve voorzieningen gericht op ouderen. Dit alles binnen de financiële kaders.

Op het gebied van wonen wil de gemeente de kwaliteit van het wonen verbeteren door het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en omvang. Uitgangspositie hierbij is dat er geen nieuwe woningen zullen worden gebouwd, tenzij eenzelfde aantal bestaande woningen wordt gesloopt.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van het perceel omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2'. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Zodoende past de beoogde bestemmingswijziging binnen de structuurvisie van de gemeente Sluis.

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'.

Binnen de kern Cadzand zijn de volgende speerpunten opgenomen in de woonvisie:

- Verdere opwaardering van de kern met het thema: agrarisch ringdorp.
- Organische groei, gericht op lokale behoefte.
- Transformatie van een aantal oudere eengezins huurwoningen ten behoeve van kleinere huishoudens: jong en oud.

Conclusie

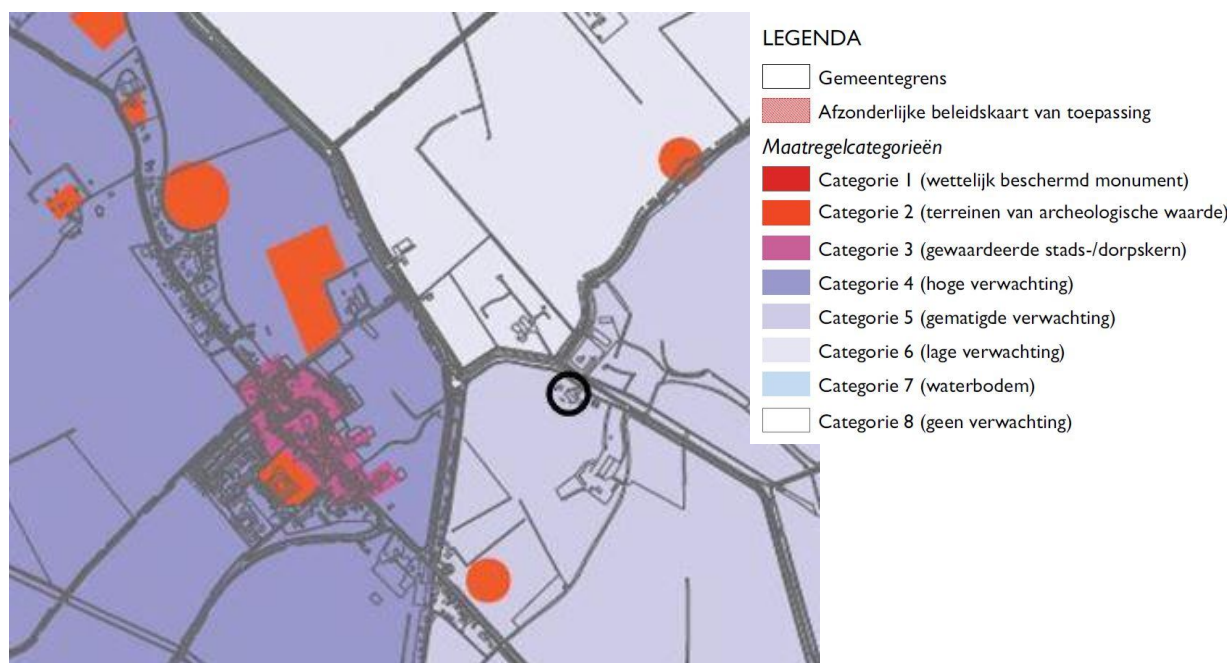
Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van het perceel omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2'. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Zodoende past de beoogde bestemmingswijziging binnen de woonvisie van de gemeente Sluis.

4. RANDVOORWAARDEN

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. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In het gemeentelijke archeologische beleid heeft het plangebied een gematigde verwachting (categorie 5) voor het Laagpakket van Walcheren. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 5 Uitsnede Beleidskaart archeologie gemeente Sluis

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2' mogelijk gemaakt. Hierbij worden geen bodemingrepen verricht. Een archeologisch onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het beoogde bestemmingswijziging.

4.2 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast bij gevoelige functies, zoals wonen, zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand tot gevoelige inrichtingen zoals woningen.

Beoogde ontwikkeling

Binnen de vigerende milieuwetgeving wordt geen onderscheid gemaakt tussen het beschermingsniveau van een (agrarische) bedrijfswoning van een derde of een burgerwoning van een derde. Zodoende heeft de voorgenomen bestemmingswijziging geen gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het tegenover gelegen agrarisch bedrijf.

Conclusie

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

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.

Onderzoek

In januari 2016 heeft Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Vierhonderdpolderdijk 3 te Cadzand.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. De bovengrond nabij de voormalige bestrijdingsmiddelen opslag is licht verhoogd met alpha-endosulfan. In de geanalyseerde grondmonsters ter plaatse van de voormalige olietanks zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Ook in het freatisch grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt tevens geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal

andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. Het gaat 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 overschrijft.

Inventarisatie van risicobronnen

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



Afbeelding 6 Uitsnede Risicokaart Provincie Zeeland

Het plangebied is gelegen ver buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen en/of routes. Hieruit kan worden geconcludeerd dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

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

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De planlocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied.

Beoogde ontwikkeling

Met dit wijzigingsplan wordt alleen de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2' mogelijk gemaakt, zonder dat er ingrepen in de bestaande bebouwing of vegetatie plaatsvinden. Deze bestemmingswijziging heeft geen invloed op eventuele aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde bestemmingswijziging geen nadelige gevolgen heeft in het kader van de Flora- en faunawet.

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.

Beoogde ontwikkeling

Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie. De locatie van de huidige woning blijft namelijk behouden. Hierdoor is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

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

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.8 Water

Kader

Europese kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeleid in de 21e eeuw

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse gebruiksvormen van water. Het Nationaal Waterplan is de

opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan (en voorgestelde maatregelen) voor ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watertoets

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten.

In het kader van de watertoets is het formulier watertoetsproces hieronder ingevuld. Dit kan ter toetsing aan het waterschap worden voorgelegd.

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 de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2' mogelijk gemaakt.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is gelegen in de nabijheid van een waterkering. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone. Dit heeft verder geen gevolgen voor de bestemmingswijziging.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het betreft een bestemmingswijziging. Er vindt geen toename van het verhard oppervlakte plaats op het perceel.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het hemelwater wordt conform de bestaande situatie afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.</i>
Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking

<p>Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijerval- en/of persleidingen.</p>	<p><i>Er is geen sprake van dergelijke milieucontouren binnen het onderhavige plangebied.</i></p>
<p>Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.</p>	<p><i>Het betreft uitsluitend een bestemmingswijziging. Het hemelwater wordt conform de bestaande situatie afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.</i></p>
<p>Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Het betreft een bestemmingswijziging. Er is geen open water binnen het plangebied gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i></p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>Het betreft een bestemmingswijziging. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i></p>
<p>Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.</p>	<p><i>Het betreft een bestemmingswijziging. Binnen het plangebied zijn geen problemen bekend over grondwateroverlast.</i></p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.</p>	<p><i>Er is geen oppervlaktewater in het plangebied zelf gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i></p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.</p>	<p><i>Het betreft een bestemmingswijziging. Dit heeft geen invloed op de kwaliteit van het grondwater.</i></p>
<p>Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p><i>Het plangebied is niet gelegen in en rond natuurgebieden. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i></p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>Het plangebied is niet gelegen in en rond natuurgebieden. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i></p>
<p>Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.</p>	<p><i>Het plangebied is niet nabij een waterloop of ander oppervlaktewater gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i></p>
<p>Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.</p>	<p><i>Er is geen sprake van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap in het onderhavige plangebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i></p>

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan. De watertabel wordt in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

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 wijzigingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het wijzigingsplan 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 Wonen-2

Na bedrijfsbeëindiging kunnen de gronden met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'bouwvlak' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen-2'. Van deze wijzigingsbevoegdheid is in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

De gronden met de bestemming 'Wonen-2' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 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.

Artikel 11 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 12 Overgangsrecht**

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het wijzigingsplan 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 13 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 'Vierhonderdpolderdijk 3'

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. Het onderhavig plan betreft geen bouwplan dat op grond van artikel 6.2.1 Bro is aangewezen en waarvoor een exploitatieplan opgesteld dient te worden. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. De kosten voor de procedure worden in rekening gebracht op basis van de legesverordening.

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. Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Provinciale diensten en andere relevante overlegpartners, zoals het Waterschap.

Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 23 juni 2016 tot en met 3 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.