

Documentgegevens

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Duivenhoeksestraat 25

Datum: 12-4-2018

Planidentificatie:

Opdrachtgever:

A. Ivens

Rozenstraat 16

4569 AV GRAAUW

Auteur:

drs.ing. M.P.A. Ivens

0152619430

manfred.iven@outlook.com

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Doel.....	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Het project	8
2.1 Beschrijving project.....	8
2.2 Vigerende planologische situatie.....	8
2.3 Ontwerp-bestemmingsplan “Kernen - Hulst”.....	10
2.4 Gewenste planologische situatie.....	11
2.5 Conclusie.....	11
3. Planologisch beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
3.4 Conclusie.....	14
4. Kwaliteit van de leefomgeving	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Archeologie, aardkundige waarden en cultuurhistorie.....	15
4.3 Externe veiligheid.....	16
4.4 Bodem.....	20
4.5 Wegverkeerslawaaï.....	20
4.6 Kabels en leidingen.....	21
4.7 Luchtkwaliteit.....	21
4.8 Natuur.....	22
4.9 Verkeer en parkeren.....	22
4.10 Water.....	23
4.11 Conclusie.....	25
5. Uitvoerbaarheid	26
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Duivenhoeksestraat ongenummerd tussen 23 en 27 (hierna te noemen 25) te Paal is momenteel een erf met tuin. In het bestemmingsplan Graauw-Paal, vastgesteld op 16 februari 2006, is het perceel bestemd met de bestemming Woondoeleinden en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op het perceel één woning te bouwen met een goothoogte van 4 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan “Kernen Hulst” zijn identieke bestemmings- en bouwregels opgenomen.

De wens bestaat om een bouwblok voor een woning te vestigen met inachtneming van de wijzigingsregels van het bestemmingsplan van 2006 c.q. de regels van het ontwerp-bestemmingsplan “Kernen Hulst”.

De eigenaar is eveneens de eigenaar van het pand Duivenhoeksestraat 16 waar wel een bouwblok is gevestigd. Het vigerende bouwblok voor een woning ter plaatse van Duivenhoeksestraat 16 kan zo nodig worden geschrapt.



Afbeelding 1 Luchtfoto Duivenhoeksestraat en omgeving te Paal (Geoloket Zeeland)

De wijzigingsbevoegdheid uit 2006 en de ontwerp-wijzigingsbevoegdheid in “Kernen – Hulst” is gevestigd op het kadastrale perceel met nr. 721. Dit perceel is in gebruik als erf en tuin. Tevens ligt er een verharding bestaande uit een betonnen plaat en een aantal (13 stuks) stelconplaten. De verharding is aangebracht ten behoeve van de stalling van een boot gedurende de winterperiode. De totale oppervlakte van deze verharding bedraagt 120 m². Bij de bouw van een woning zal deze verharding worden verwijderd.

In 2008 heeft de eigenaar het perceel met kadastraal nr. 808 aangekocht. De eigenaar van het aangrenzende akkerland heeft toen een strook van 15 meter breed verkocht aan de eigenaren van de woningen Duivenhoeksestraat 1 tot 27.

De huidige sloot tussen de kadastrale percelen nr. 721 en nr. 808 zal blijven bestaan vanwege het hoogteverschil dat er gedeeltelijk is tussen beide percelen en het interessante landschapselement dat de sloot vormt binnen het plangebied.

Het kadastrale perceel met nr. 451 (Duivenhoeksestraat 16) is grotendeels bebouwd met een garage en wordt aan drie zijden omsloten door het perceel met nr. 449 (Duivenhoeksestraat 14).

Opgemerkt dient te worden dat in de gemeentelijke administratie nu Duivenhoeksestraat 16 het “hoofdadres” is, voor de drie kadastrale percelen waaruit het plangebied bestaat, met betrekking tot de gemeentelijke onroerendezaakbelasting en de rioolheffing.



Afbeelding 4 Duivenhoeksestraat 16



Afbeelding 5 Duivenhoeksestraat 25

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het mogelijk maken van de bouw van een woning op het perceel Duivenhoeksestraat 25 door middel van het toevoegen van een bouwvlak binnen de bestaande woningbestemming alsmede het mede ter compensatie schrappen van het bouwvlak ter plaatse van Duivenhoeksestraat 16.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat, naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid

2. Het project

2.1 Beschrijving project

Het plangebied omvat het kadastrale perceel Hulst, sectie H, nr. 721 dat geheel overeenkomt met de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid uit 2006 en de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan ‘Kernen – Hulst’. Dit perceel heeft een oppervlak van 602 m² en omvat het toe te voegen bouwvlak. Binnen dit bouwvlak kan één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 4 meter. De voorgevelrooilijn is reeds vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. De wens is een levensloopbestendige woning mogelijk te maken met een grondoppervlak van tussen de 60 en 80 m². De naastgelegen bouwstrook heeft een diepte van 12 meter.

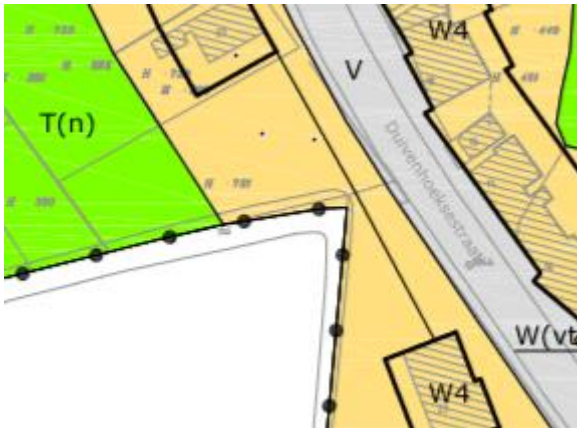
Voorts bestaat het plangebied uit de in 2008 aangekochte kavel met nr. 808. Deze ligt in het gebied van het bestemmingplan “Buitengebied Hulst” en wordt als tuin gebruikt.

Mede als compensatie voor de toevoeging van de gewenste woning wil eigenaar de bouwstrook voor een woning ter plaatse van de garage Duivenhoeksestraat 16 - het kadastrale perceel Hulst, sectie H, nr. 451 – inbrengen, oftewel het schrappen van de bouwstrook aldaar.

2.2 Vigerende planologische situatie

Op het perceel is de beheersverordening “Graauw en Paal”, vastgesteld op 18 februari 2016, van toepassing. In de beheersverordening zijn in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan “Kernen – Hulst” de tot dusverre vigerende bestemmingen opnieuw vastgelegd. De in het bestemmingsplan “Graauw en Paal” van 2006 opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn buiten de beheersverordening gehouden.

Ter plaatse geldt de bestemming ‘Woondoeleinden’. Hier zijn woningen, voortuinen en erven toegestaan. Woningen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak opgenomen. Het is bijgevolg niet mogelijk een woning te bouwen (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6 Uitsnede beheersverordening “Graauw en Paal” uit 2016 met daarin het plangebied zonder wijzigingsbevoegdheid

Ter nadere informatie is eveneens een uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan “Graauw en Paal” uit 2006 toegevoegd.



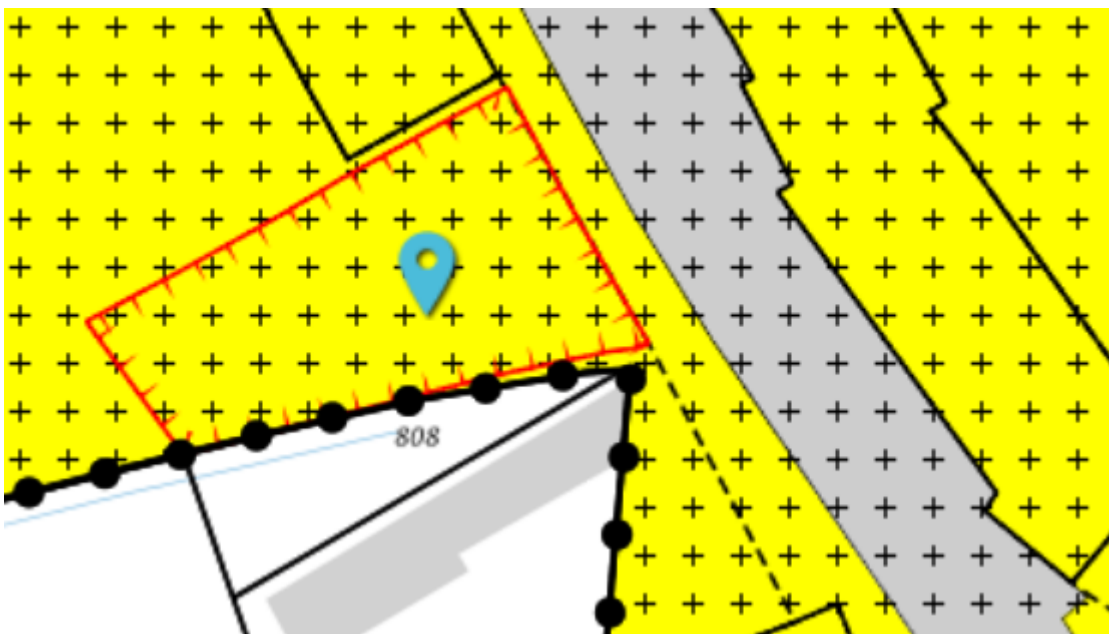
Afbeelding 7 Uitsnede bestemmingsplan “Graauw en Paal” uit 2006 met daarin het plangebied met de wijzigingsbevoegdheid voor één woning aan de Duivenhoeksestraat

Toelichting afbeelding 7: Ter plaatse geldt de bestemming ‘Woondoeleinden’. Hier zijn woningen, voortuinen en erven toegestaan. Woningen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het wijzigingsgebied is geen bouwvlak aanwezig. Met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied A) kan het college van burgemeester en wethouders een bouwvlak toevoegen en daarmee de bouw van een extra woning mogelijk maken.

2.3 Ontwerp-bestemmingsplan “Kernen - Hulst”

Het ontwerp-bestemmingsplan “Kernen - Hulst” herstelt de planologische situatie zoals die is vastgesteld in 2006. De bestemming “Wonen” is van toepassing met daarbij opgenomen een wijzigingsbevoegdheid. Met deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemmingen mogen worden gewijzigd in 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water';
- b. het aantal woningen mag niet meer dan 1 bedragen;
- c. de goot- of boeibordhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen.



Afbeelding 8 Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan “Kernen – Hulst” met daarin het plangebied met de gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied Paal 1

2.4 Gewenste planologische situatie

De voorgestelde gewenste planologische situatie betreft het vestigen van een bouwblok op de kavel waarbij de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan in acht worden genomen. Het betreft de vestiging van een bescheiden bouwblok (zie afbeelding 9). De bestaande voorgevelrooilijn wordt aangehouden. Voorts blijven de overige regels van de bestemming 'Wonen' van toepassing.



Afbeelding 9 Uitsnede uit basis dwg-versie van het ontwerp-bestemmingsplan met daarop het voorstel voor een bouwblok

2.5 Conclusie

Het plan voorziet in het mogelijk maken van één vrijstaande woning in het bestaande bebouwingslint van de Duivenhoeksestraat. Er wordt voldaan aan alle randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Graauw en Paal" en het ontwerp-bestemmingsplan "Kernen – Hulst". Om die reden kan medewerking worden verleend aan het toestaan van de bouw van één woning op deze locatie.

3. Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar het planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Ladder duurzame verstedelijking

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 Besluit Ruimtelijke ordening gedefinieerd als: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen".

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Bij het onderhavige planvoornemen wordt 1 woning gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 11 maart 2016 is de 1e herziening van het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn 'evenwichtig duurzaam' en 'innovatief zijn' de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: '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’.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning binnen de begrenzing van een landelijke bebouwingsconcentratie. De nieuwe woning zal worden gerealiseerd op een kavel gelegen binnen de bestaande landelijke bebouwingsconcentratie waarmee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woning zal de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop staan. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde zijn in de omgeving.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo’n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De planlocatie ligt niet binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte maar binnen een landelijke bebouwingsconcentratie.

Regionale woningmarktafspraken

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

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

Onder kleine woningbouwplannen wordt verstaan:

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

Het project maakt een kleinschalige ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk op een locatie in een bestaand bebouwingslint op een bestaand perceel. Het plan ligt binnen de begrenzing van de bestaande landelijke bebouwingsconcentratie van Paal. Het plan kan dan ook als een klein woningbouwplan worden aangemerkt.

De voorgestelde ontwikkeling is in het verleden opgenomen in de Regionale woningmarktafspraken omdat toen alle wijzigingsbevoegdheden werden opgenomen in de lijsten met plancapaciteit. Momenteel is het plan niet opgenomen in de Regionale woningmarktafspraken omdat de gemeente de wijzigingsbevoegdheden niet meer opneemt in de nieuwe lijsten.

Op de locatie van Duivenhoeksestraat 16 zijn geen goede mogelijkheden om een (ruime) moderne woning te realiseren. Sloop van de opstal en de locatie in gebruik nemen als tuin of erf levert een zeer gewenste kwaliteitsverbetering op van de leefomgeving aan de Duivenhoeksestraat.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor het voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

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

3.4 Conclusie

Het geldende rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Door het opnemen van een bouwblok voor de bouw van één woning vindt een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaats waarbij een bestaand bebouwingslint verder wordt verdicht.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie, aardkundige waarden en cultuurhistorie

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van artikel 3.1.6 sub 2a van het Besluit ruimtelijke ordening de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeente Hulst heeft archeologiebeleid. Dit beleid is verankerd in een paraplubestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan is op 8 juni 2017 vastgesteld. Voor het plangebied geldt een gemiddelde verwachtingswaarde. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is als de verstoring groter is dan 1.000 m² én op een diepte van 40 centimeter. Het perceel waarop de woning gebouwd zal worden heeft een oppervlakte van 602 meter. De woning zal naar verwachting tussen de 60 en 80 m² bedragen. Op het erf mogen daarnaast nog bijgebouwen worden gebouwd tot een oppervlakte van 60 m². Uitgaande van het maximaal benutten van de bouw mogelijkheden en de grootte van het perceel wordt ruim onder de oppervlaktegrens van 1.000 m² gebleven. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor bescherming van de archeologische waarde kan volstaan worden met het overnemen van de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 3' op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan voor de kernen.

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

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de

provinciale signaleringskaart niet in aardkundig waardevol gebied. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland maakt het plangebied deel uit van het nederzettingstype "dijk- en wegdorp". Wegdorpen (ook wel straatdorpen) zijn zonder plan ontstaan als lintbebouwing langs een polderweg. De ruimtelijke structuur van het dorpje is sterk gerelateerd aan de zeekeringen. De eenvoudige driehoekige opbouw bestaat uit twee linten langs de dijken en één dwarsverbinding (de Duivenhoeksestraat).

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten e.d. tot gevolg. De beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen een bestaand bebouwingslint waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden. Het aspect cultuurhistorie staat de plannen dan ook niet in de weg.

4.3 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie of het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Bevi-inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR in principe een norm van 10-6 per jaar en voor bestaande situaties 10-5 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig (bron: Risicokaart; zie afbeelding 10).

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Op enkele punten wijkt het BEVT af van het BEVI. Het Basisnet is landelijk knelpuntvrij opgeleverd. Dat betekent dat bij het vaststellen geen kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour (basisnetafstand) zijn geconstateerd. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in besluiten die betrekking hebben op gronden in de omgeving van een basisnetroute en besluiten van bestemmingsplannen waarvan gronden binnen de basisnetafstand van een basisnetroute liggen. Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de basisnetafstand. Hiermee worden ontwikkelingen bedoeld waarin het vorige bestemmingsplan of beheersverordening niet voorzagt. Bij bestemmingsplanprocedures zorgt de gemeenteraad er voor dat er geen kwetsbare objecten binnen de basisnetafstand geprojecteerd worden.

In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn basisnetafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

De locatie ligt in het invloedsgebied van de Westerschelde. De Westerschelde wordt in het Basisnet Water aangeduid als een Zeevaartroute (v/h 'rode vaarweg'). Dat betekent dat het een hoofdvaarweg voor zeeschepen betreft met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij het Basisnet Water is er alleen sprake van een PR-plafond. Dit plafond is voor alle Basisnetvaarwegen zo gedefinieerd dat de PR 10-6-contour op de begrenziingslijn van de vaarweg ligt. Daarom vorm het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de bouw van een woning op de locatie.

Het BEVT geeft aan dat het groepsrisico niet in alle gevallen uitgebreid verantwoord hoeft te worden. De voorgestane ontwikkeling van één woning houdt een kleine toename in van het groepsrisico. Daarnaast is de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in het kader van het in het bestemmingsplan opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor één woning reeds in 2006 vastgesteld.

Volgens het BEVT moet nog wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

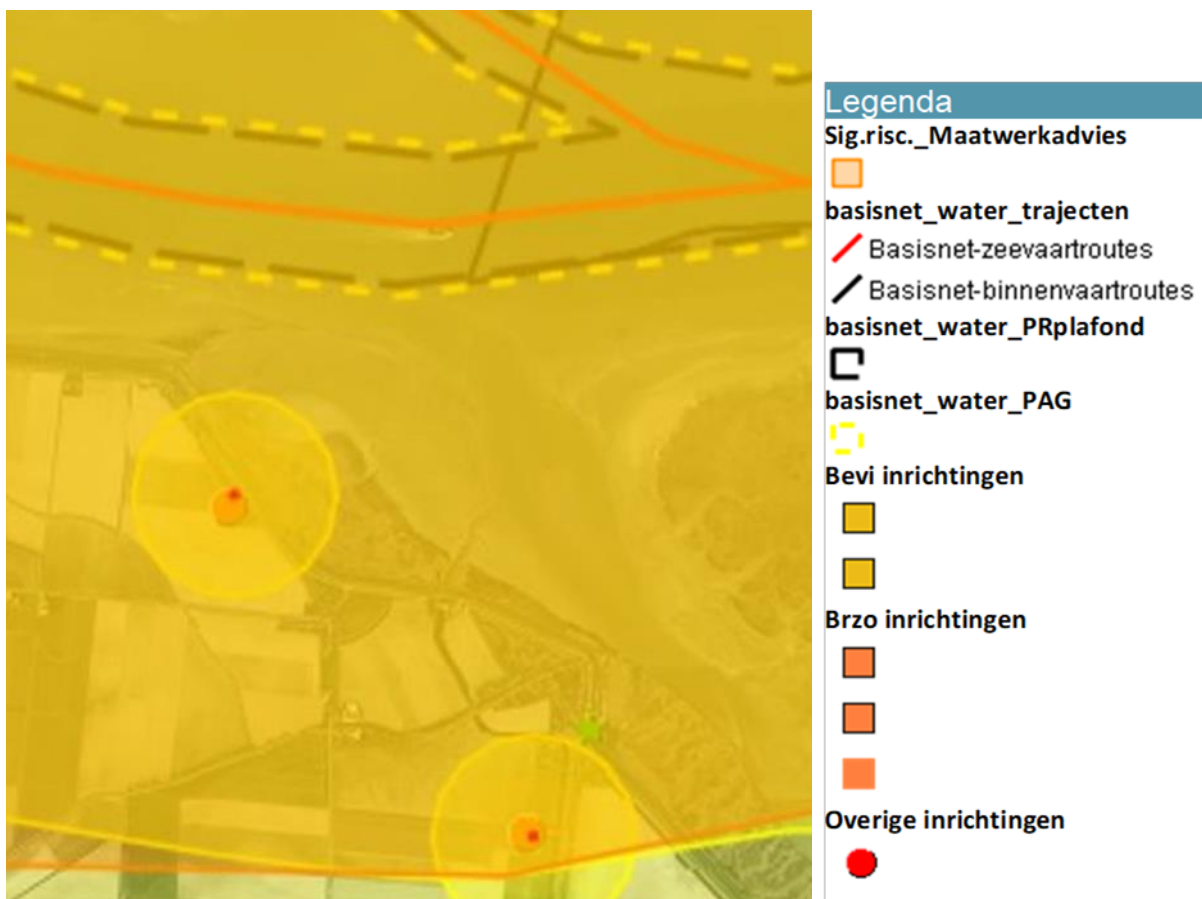
Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen. De voorgestelde ontwikkeling ligt in bestaand bewoond gebied dat goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn om zichzelf op eigen kracht enige tijd te redden of in veiligheid te brengen. Aspecten die de zelfredzaamheid beïnvloeden zijn:

- preventieve voorlichting/communicatie vanuit de overheid in de richting van bewoners;
- er zijn ruim voldoende infrastructurele voorzieningen aanwezig die zorgen dat vluchten mogelijk wordt gemaakt;
- mogelijkheden om bouwwerken via maatregelen beter te beveiligen, zoals het toepassen van uitschakelbare ventilatie en meerdere uitgangen.

Bovenstaande aspecten zullen voor zover mogelijk in acht worden genomen bij het realiseren van de woning.



Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart van Risico Portaal Zeeland met daarop aangegeven het Basisnet water, de oranje zone en bedrijfsinrichtingen nabij de kern Paal



Afbeelding 11 Uitsnede risicokaart van Risico Portaal Zeeland met daarop aangegeven de kern Paal in de oranje zone

Advies Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio Zeeland geeft advies op gebied van externe veiligheid. Volgens het Risico Portaal Zeeland (afbeelding 10 en 11) zijn geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij het plangebied. Wel ligt het plangebied in de op de kaart aangegeven oranje zone. De oranje zone geeft het gebied aan waarbinnen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Aan de Veiligheidsregio Zeeland is advies gevraagd en deze geeft in haar reactie aan dat “...het mogelijk is om op de betreffende locatie een woning te bouwen”. De reactie is verder als volgt:

*“De oranje zone geeft het gebied aan waarbinnen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is. Hierbij geven wij normaliter een maatwerkadvies. Maar er is een uitzondering: als er sprake is van een kleine toename van het groepsrisico (minder dan 10%) dan is volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geen uitgebreide verantwoording nodig, en volstaat een beperkte verantwoording. Daarin wordt globaal ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid bij de bron en zelfredzaamheid. Bij die 10% regel kan men ervan uitgaan dat bij een toename van minder dan 10 personen t.o.v. de huidige situatie, het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt. Omdat deze kleine ontwikkelingen geen noemenswaardig effect hebben op het groepsrisico, geeft de veiligheidsregio dan ook **geen** advies. Wij krijgen jaarlijks namelijk heel veel adviesverzoeken binnen, en kunnen alleen adviseren op die plannen die qua externe veiligheid het meest urgent zijn. Vandaar de grens van 10 personen.”*

De Veiligheidsregio geeft voorts het advies “...om uitschakelbare mechanische ventilatie in de woning toe te passen omdat dan de bewoners kunnen schuilen tegen de gevolgen van een toxisch scenario (gifwolk)”.

Het eindoordeel van de Veiligheidsregio is als volgt samen te vatten:

- de woning kan op de betreffende locatie gebouwd worden;
- omdat de woning in de oranje zone ligt, is een uitgebreide verantwoording normaliter noodzakelijk;
- echter omdat er hier sprake is van een toename van het groepsrisico van minder dan 10% (want minder dan 10 personen), volstaat een beperkte verantwoording (i.c. bestrijdbaarheid bij de bron en zelfredzaamheid);
- aangezien het een ontwikkeling betreft van minder dan 10 personen is, geeft de veiligheidsregio geen advies.

De conclusie dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan om de bouw van een woning mogelijk te maken. Op de aspecten bestrijdbaarheid bij de bron en zelfredzaamheid is hiervoor reeds ingegaan.

4.4 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Op grond van gegevens in het gemeentelijk Gis/Bis wordt de locatie niet als verdacht beschouwd. De locatie wordt als geschikt geacht voor beoogd gebruik. Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer gaat gepaard met geluidshinder. In de Wet geluidshinder (Wgh) is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidshinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van de in de Wgh geïntroduceerde geluidszones langs wegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, wanneer in dat gebied woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn of wenselijk worden geacht, akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht is. De geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe woningen mag als gevolg van verkeer op de genoemde wegen niet hoger zijn dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan, onder voorwaarden, ontheffing verlenen tot een maximale geluidsbelasting van 63 dB. Op basis van de Wet geluidshinder hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering op deze algemene regel is gemaakt voor woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen die op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd. Daarnaast kan vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening in de omgeving van niet-gedzoneerde wegen (bijvoorbeeld in 30 km/uur-gebieden) indicatief akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. In dergelijke gebieden dient namelijk te worden nagegaan of de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï de normen niet zal overschrijden.

De wegen In Paal zijn recentelijk aangeduid als een 30 km/uur-zone. Een akoestisch onderzoek is vanuit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien kan gesteld worden dat vanwege de relatief lage verkeersintensiteit er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006 is voor het plangebied langs de Duivenhoeksestraat in Paal akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de gemaakte berekeningen blijkt dat de 50 dB(A)-contour op 13 meter uit de as van de weg ligt. De voorgevelrooilijn ligt op 8 meter uit de as van de weg. Op deze afstand bedraagt de geluidsbelasting 53 dB(A). Bij besluit van GS van 6 januari 2006, kenmerk 0600250, is voor de geplande woning aan de Duivenhoeksestraat een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB(A).

Ten tijde van de vaststelling van de hogere grenswaarde was het "Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2002" van toepassing. Volgens de huidige rekenmethode "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" zou dit overeenkomen met een hogere grenswaarde van ongeveer 51 dB.

4.6 Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Dit is het gevolg van het feit dat de effecten van deze zogenaamde 'NIBM-projecten' zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM-grens van 3% hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwen van één woning draagt niet 'in betekende mate' (NIBM) bij aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. De verkeersgeneratie die een enkele woning met zich brengt is verwaarloosbaar. Verdere toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

4.8 Natuur

Natura 2000-gebieden

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Westerschelde & Saeftinghe. In geen van de gevallen kan de bouw van een woning op een inbreidingslocatie leiden tot enig significant effect.

Wet natuurbescherming

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

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Graauw en Paal" heeft veldonderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek is gebleken dat er diverse beschermde soorten voorkomen in het plangebied of in de directe omgeving. De conclusie daarbij was dat "...het bouwrijp maken en realiseren van de beoogde woningbouw zal leiden tot aantasting van het leefgebied en verstoring van de in het onderzoeksgebied aanwezige broedvogelsoorten, amfibieën en zoogdieren. Het betreft hier soorten die in Nederland zeer algemeen voorkomen en waarvoor in de directe omgeving van het onderzoeksgebied in ruime mate alternatieve nestlocaties en leefgebieden voorhanden zijn. De gunstige staat van instandhouding is voor deze soorten niet in het geding bij uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Het is noodzakelijk dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen beginnen, te weten in de periode van maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden voor het broedseizoen aanvangen zal er geen sprake zijn van verstoring van territoria."

Aangezien het plangebied ten opzichte van de tijd dat het veldonderzoek is gehouden niet is veranderd qua gebruik en inrichting, geldt deze conclusie nog steeds.

Het plangebied bestaat naast verharding uit gras met fruitbomen en moestuin. Rondom het plangebied is landbouwgrond, bewoonde bebouwing en een doorgaande straat.

Voor aanvang van het verwijderen van de beplanting moet eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van egels in verband met overwinterende egels. Bomen kappen en het terrein bouwrijp maken dient buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) te gebeuren. Er is geen negatief effect te verwachten op het Natura 2000 gebied. Ook is er geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland.

4.9 Verkeer en parkeren

In het plangebied wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Het parkeren wordt geheel voorzien op eigen terrein. Om het perceel te kunnen bereiken is reeds een inrit gerealiseerd.

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

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

4.10 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging etc. te voorkomen.

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<p>Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het plan is gelegen in de directe omgeving van de primaire waterkering van de Westerschelde. De planlocatie is echter gelegen op ruime afstand van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering", waardoor het plan geen invloed heeft op waterveiligheid.</p>
<p>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik als tuin en niet verhard met uitzondering van een aantal stelconplaten en een betonnen plaat met een totale oppervlakte van 120 m². Deze verharding zal geheel worden verwijderd omdat deze verharding niet passend is bij een woning met tuin. De gewenste woning zal een grondoppervlakte hebben van 60 à 80 m². Door de bouw van de woning zal het verhard oppervlak afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Als compensatie voor huidige verharding is de bestaande sloot reeds eerder verbreed. Het perceel loopt af naar de bestaande sloot. De hoeveelheid regenwater zal afgevoerd worden naar de bestaande sloot. De bestaande sloot zal voor wat betreft gelegen in het plangebied blijven bestaan vanwege de waterbergingsopgave, het (verlopende) hoogteverschil tussen de percelen Hulst, sectie H, nrs. 808 en 721 en het interessante landschapselement dat de sloot vormt.</p>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</p>

<p>Verdroging (natuur) Bescherming karakteristieke grondwater-afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen in de (hydrologische) beïnvloedingszone van een natuurgebied.</p>
<p>Hemel- en afvalwater (incl. water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het huishoudelijke afvalwater van de woning zal via het gemeentelijk rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI. Het hemelwater zal op het oppervlaktewater worden afgevoerd.</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>In het plangebied worden geen nieuwe waterlopen aangelegd of andere watergerelateerde voorzieningen die van invloed kunnen zijn op de volksgezondheid</p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Het terrein is deels laaggelegen en zettinggevoelig. Bij de constructie van het gebouw en tijdens het bouwen moet hier rekening mee gehouden worden.</p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>	<p>Door het toepassen van een gescheiden rioolstelsel zal alleen het relatief schone regenwater in het oppervlaktewater terecht komen.</p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Hiervoor worden de richtlijnen van het waterschap in acht genomen.</p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p>De sloot kan onderhouden worden vanaf het eigen terrein en het aangrenzende akkerbouwland.</p>
<p>Andere belangen waterbeheerder(s)</p>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</p>
<p>Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen aan een weg of een vaarweg van het waterschap.</p>

4.11 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging van het plangebied vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de mogelijkheid om één vrijstaande woning te bouwen. In voorkomende gevallen sluit de gemeente Hulst voor de vaststelling van het bestemmingsplan met de initiatiefnemer een overeenkomst waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.