

Toelichting bestemmingsplan 'Vogelstraat 18-20 Middelburg'



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0687.BPBREVOGELSTR-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

26 januari 2023

Versie:

-

B&RO Advies

Arnoud de Looff

B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Middelburg || Tel: +31 (0)620505282

|| E-mail: info@benroadvies.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Bestaande en gewenste situatie	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Foto's bestaande situatie	8
2.3 Gewenste situatie	9
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsplan	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Herijking van Kwaliteitsatlas	12
3.3.2 Woningbouwprogramma	13
3.3.3 Groenbeleidsplan	13
3.3.4 Middelburgsevisie 2019-2025	14
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Archeologie	15
4.3 Cultuur	16
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	16
4.5 Bodemkwaliteit	16
4.6 Externe veiligheid	18
4.6.1 Algemeen	18
4.6.2 Inrichtingen	18
4.7 Natuur	19
4.6.1 Flora en Fauna	19
4.6.2 Stikstofdepositie	19
4.6.3 Milieu effecten rapportage	20

4.7 Geluid	20
4.8 Luchtkwaliteit	21
4.9 Water.....	22
4.10 Verkeer en parkeren.....	24
4.11 Kabels en Leidingen	24
5. Juridische aspecten.....	25
5.1 Inleiding.....	25
5.2 Algemeen	25
5.3 Het bestemmingsplan	25
5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	25
5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	25
5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	27
6. Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	28
6.1.1 Procedurele kosten	28
6.1.2 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
6.2.1 Algemeen	28
6.2.2 Vooroverleg.....	28
6.2.3 Ontwerp	28
6.2.4 Vaststelling bestemmingsplan	28
Bijlagen	29
Bijlage 1 Ontwerp woning	
Bijlage 2 Bodemonderzoek	
Bijlage 3 Flora en Faunaonderzoek	
Bijlage 4 Stikstofberekening	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

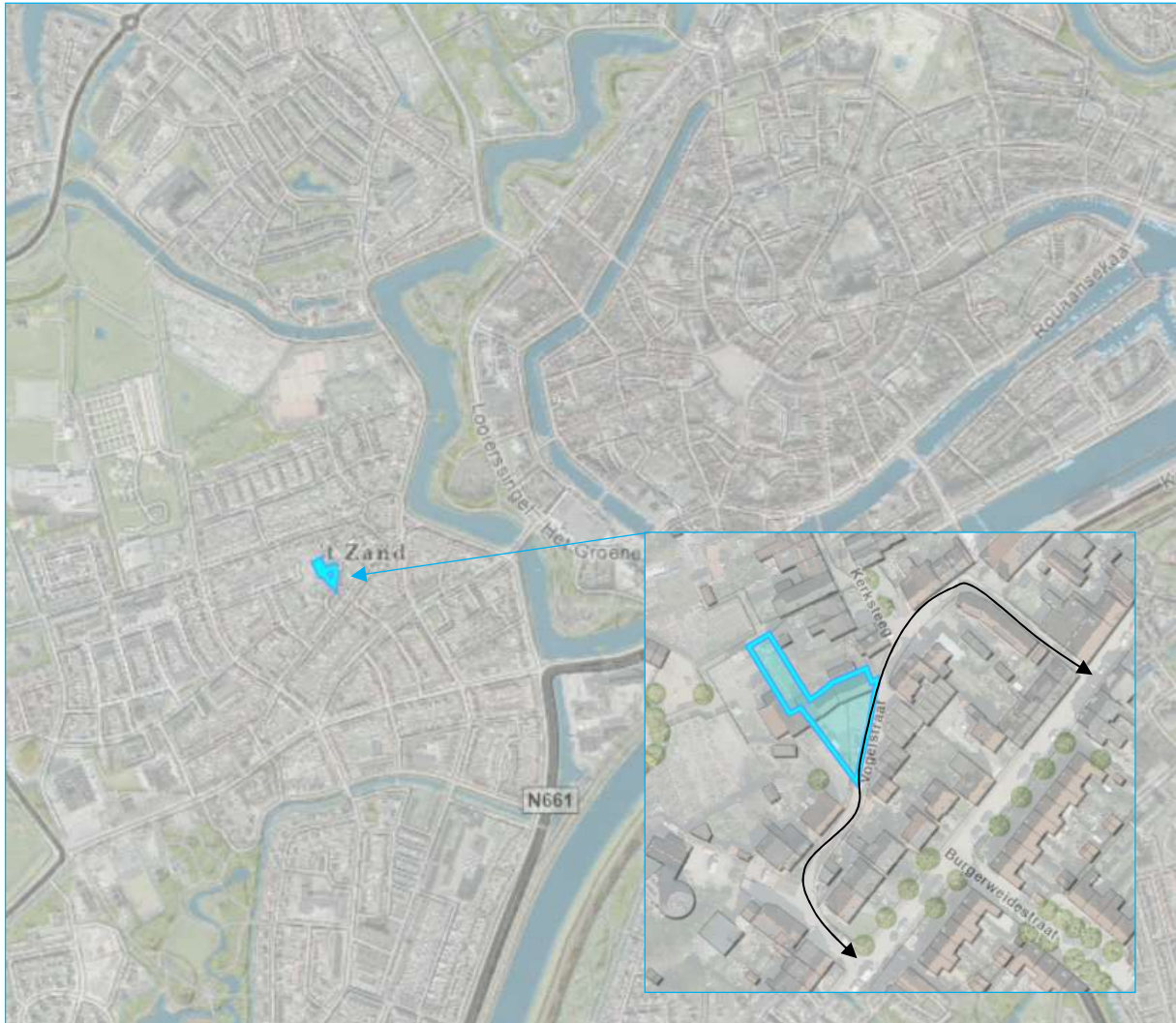
Aan de westzijde van de stad Middelburg ligt de wijk 't Zand tot 1941 deel uitmakend van Koudekerke. Voorheen was de wijk een buurtschapje met eigen kerk. Deze kerk is er nog en ligt aan de Vogelstraat net als het plangebied. Het plangebied betreft Volgenstraat 18-20. blauw omkaderd en gearceerd) zie afbeelding 1. Op het perceel zijn aanwezig een 3-tal schuren. De eigenaren hebben de wens om ter plaatse de schuren te saneren er daarvoor in de plaats een woning te realiseren. Hiervoor is een schetsplan gemaakt en voorgelegd aan de gemeente. Op 9 januari 2020 en 7 januari 2021 is het plan door het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) beoordeeld. Onder voorwaarden is hierop positief gereageerd. Naast het schetsontwerp zijn diverse gesprekken met de gemeente gevoerd over de te volgen ruimtelijke procedure omdat bestemmingsplanmatig het toevoegen van een woning in strijd is met de regels uit het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat er een 'postzegel' bestemmingsplan moet worden opgesteld. Het voorliggende document betreft de toelichting op het bestemmingsplan.



Afbeelding 1 locatie, (bron: Geoloket Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan Vogelstraat 18-20 (blauw omkaderd en gearceerd) grenst aan de noord- en westzijde aan woningen. Het perceel heeft een oppervlakte van 548m² en is toegankelijk via de Vogelstraat en heeft een vrije achterom en aan de voorzijde mogelijkheden voor een eigen parkeervoorziening. Zie afbeelding 2.

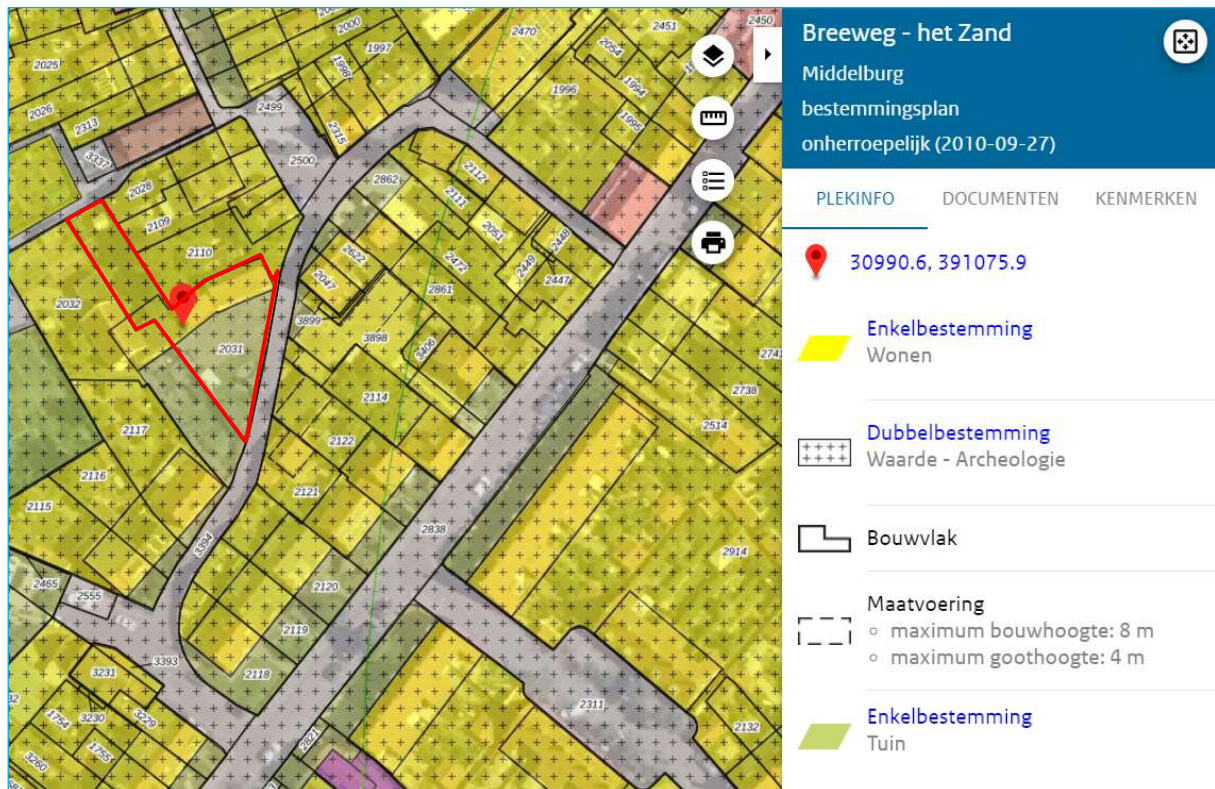


Afbeelding 2, locatie (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Breeweg-het Zand'. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De hoofdbestemming van de locatie waar de schuren staan is 'Wonen'. Zie afbeelding 3 voor een fragment van de digitale kaart met de luchtfoto als onderlegger.

Op grond van artikel 17.2 lid 1 onder aanhef j. mag het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak niet toenemen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning. Hierdoor is de woning in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 17.4 is het college bevoegd om met een wijziging van het bestemmingsplan onder voorwaarden een woning toe te staan. Echter voldoet de gewenste diepte van de woning niet aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan nodig om de woning alsnog te kunnen realiseren.



Afbeelding 3, fragment plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de ruimtelijke motivering wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komen de juridische aspecten aan bod en de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt aan de Vogelstaat die uitkomt op Oude Koudekerkseweg. Er zijn 3 opstallen op het perceel aanwezig. Aan de westzijde van het perceel ligt een woning. Aan de noordoostzijde staat ook een woning. Aan de achterkant(noordzijde) ligt een diepe achtertuin. De hoofdtoegang van het perceel ligt aan de Vogelstraat. Het perceel heeft een eigen inrit. Zie pagina 8 voor de foto's van de bestaande situatie.



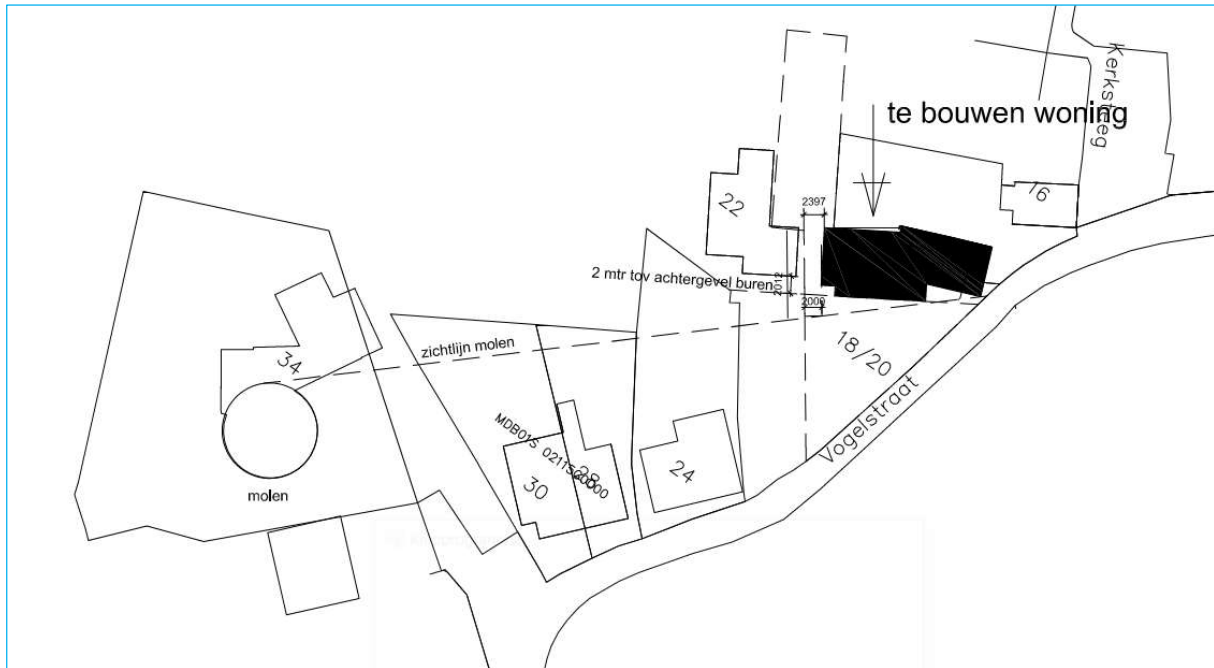
2.2 Foto's bestaande situatie



Abbeelding 5 t/m 9 locatie, (bron: Geoloket Zeeland)

2.3 Gewenste situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van woning met bijgebouw. Zie afbeeldingen 10 en 11 en bijlage 1. Aan de voorzijde is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid. De woning krijgt een goothoogte van circa 3,4m met een bouwhoogte van 8m. De woning wordt opgetrokken uit metselwerk met pannendak. Het bijgebouw wordt opgetrokken uit metselwerk en plat dak. De woning krijgt een diepte van circa 8m.



Afbeelding 10 locatie woning, (bron: Hans Kasse)



Afbeelding 11 ontwerp woning, (bron: Hans Kasse)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 13 maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011). De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt grotendeels aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor plannen die aansluiten bij de wensen van haar inwoners.

Conclusie

Het rijksbeleid ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De locatie ligt niet vlak bij de kust. Om die redenen is toetsing aan het aspect 'Kustfundament' niet van toepassing. Daarnaast ligt de locatie niet nabij rivieren, hoofdwegen, buisleidingen ect.

Conclusie

Het plangebied ligt op 6km van de kust en er zijn geen andere nationale belangen die meespelen. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wro. In het Bro is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met diverse aspecten bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de hoofdstukken 4 tot en met 6 van deze plantoelichting worden deze verplichtingen nader toegelicht.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling “nieuw”?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Woningen zijn in de jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling echter betreft het in dit geval het toevoegen van slechts één woning. Gezien de kleinschaligheid kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder is niet nodig.

Conclusie

Gelet op de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat verdere toetsing aan de Ladder niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. De kern van dit omgevingsplan wordt gevormd door vier integrale strategische toekomstgerichte opgaven die nationaal en provinciaal centraal staan:

- Duurzame en concurrerende economie
- Klimaatbestendige en -neutrale samenleving
- Waardevolle leefomgeving
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving

De beoogde ontwikkeling sluit in hoofdzaak aan bij 'Toekomstbestendige woon-, werk- en verblijfsomgeving'. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De provincie streeft naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik en wordt bestaande detonerende bebouwing gesaneerd. De toevoeging van de woning komt ten laste van de bestaande uit te geven woningvoorraad en sluit aan bij de woningmarktafspraken. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Herijking van Kwaliteitsatlas

De Kwaliteitsatlas schetst een integraal toekomstbeeld van Middelburg tot 2030, met daarbij de ontwikkelingen per sector (demografie, wonen, werken, verkeer en vervoer, voorzieningen, toerisme, natuur en landschap, financiën), die nodig zijn om dit beeld te bereiken.

In de 'Kwaliteitsatlas Middelburg 2030' wordt een beeld geschetst van een bevolkingsgroei van circa 46.000 tot 56.000 inwoners in 2030. De gemeente heeft zich aangesloten bij het provinciaal beleid om 50% van de woningbouwproductie te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast streeft de gemeente van herstructurering van bestaande wijken.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zorgt het voor een herstructurering. Alhoewel deze zeer kleinschalig is, draagt deze zeker bij aan de kwaliteit van de wijk. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het beleid.

3.3.2 Woningbouwprogramma

Met de kwaliteitsatlas als onderlegger heeft de gemeenteraad op 14 december 2015 de Woonvisie voor de gemeente Middelburg vastgesteld voor de periode 2016-2020. Hierin is opgenomen dat Middelburg zich als woon- en vestigingsplaats moet onderscheiden door de ontwikkeling van aantrekkelijke en complete wijken en dorpen. Door woonmilieus aan te bieden voor alle leeftijdscategorieën in zowel stedelijke als landelijke omgeving. Middelburg wil graag een aantrekkelijk woongebied blijven voor haar huidige en toekomstige inwoners. Deze missie is vertaald in drie pijlers:

1. Goede woningen,
2. Voor iedereen,
3. Op een goede locatie

Voor de gemeente Middelburg geldt dat er in de periode 2015-2030 ruim 2.400 woningen onderdeel uitmaken van de plancapaciteit. Zo'n 37% van deze capaciteit is slechts 'hard'. Dit betekent dat de rest van de hoeveelheid woningbouwplannen uit de plancapaciteit onzeker is op het gebied van uitvoering. De beoogde ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de (zachte) plancapaciteit, maar draagt kwalitatief gezien wel bij aan de ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het woningbouwprogramma en komt ten laste van de restcapaciteit.

3.3.3 Groenbeleidsplan

Middelburg is in zijn algemeenheid een groene gemeente. Het beleidsdoel is dit te handhaven door het groen duurzaam te behouden en de HGS te versterken. Dit door de structuur robuuster te maken; te vergroten en deze kwalitatief te verbeteren. De HGS in het bijzonder biedt ruimte voor biodiversiteit, ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers en belangrijk is om dit te borgen of te versterken in combinatie met een multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte.

Conclusie

Het plangebied ligt in bebouwd gebied en niet binnen of aan openbaar groen. Daarnaast is er geen sprake van natuur van derden. Het beleidsaspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 12 uitsnede HGS, (bron: gemeente Middelburg)

3.3.4 Middelburgsevisie 2019-2025

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 de Middelburgse Visie Milieu (MVM) 2019-2025 vastgesteld. Dit is de vierde milieuvisie. In de visie is het duurzaamheidsbeleid opgenomen. Het separaat vastgestelde klimaatbeleid 'Op weg naar een energieneutraal Middelburg in 2050' met bijhorende route kaart voor is hier in opgenomen.

De visie heeft betrekking op alle milieu thema's. In dit kader zijn met name de thema's klimaat en energie, duurzaam bouwen en wonen, groen in de woonomgeving en ruimtelijke ordening relevant. De beoogde ontwikkeling heeft raakvlakken met bouwen en wonen. Het doel is om op korte termijn, voor 2025, bij nieuwbouw zoveel mogelijk duurzaam te bouwen en het liefst energieneutraal.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwbouwwoning die niet op gas wordt aangesloten. De woning zal verwarmd worden met een warmtepomp en voorzien worden van 18 stuks zonnepanelen en een warmwater opslag. De voortuin wordt alleen voorzien van verharding voor parkeren en een pad naar de voordeur. Daarnaast zal de voortuin ten opzichte van de bestaande situatie meer groen aanplant verkrijgen. De woning is niet voorzien van een kachel of openhaard. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Middelburgse Visie Milieu 2019-2025.

4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen en duurzaamheid.

4.2 Archeologie

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Deze dubbelbestemming wordt letterlijk overgenomen uit het moederplan. Deze regels zijn onverkort van toepassing op de bouw van de woning. De regels zijn hieronder weergegeven.

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Conclusie

Op het moment is het nog niet duidelijk welke fundering de woning zal krijgen. Wel kan gesteld worden dat de footprint van de woning onder de vrijgestelde 500m² ligt. Om die reden is er geen onderzoek vereist. Voor nu kan worden gesteld dat er geen archeologische beperkingen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Cultuur

De locatie heeft geen cultuurhistorische aanduiding in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast heeft de bebouwing nimmer onderdeel uitgemaakt van bijvoorbeeld voormalig agrarische bebouwing. De locatie ligt niet binnen het beschermd stads of dorpsgezicht. De huidige gebouwen hebben geen beschermde status zoals bijvoorbeeld een MIP-status.

Conclusie

Het aspect cultuur vormt voor de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmering.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen.

Conclusie

In de huidige situatie liggen in de nabije omgeving geen bedrijven. Deze zijn ook niet te verwachten binnen het buurschapje. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak met de bestemming 'Wonen' aanwezig. Er is dus geen sprake van het toevoegen van een nieuwe bestemming 'Wonen'. Hierdoor is verdere toetsing aan de richtafstanden niet meer nodig.

4.5 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Door MCG Zuidwest BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (24 maart 2021 kenmerk 21MCG072.10) zie bijlage 2. Uit de analyse resultaten van de mengmonsters van de bovengrond blijkt dat matig en sterk verhoogde gehalten koper, lood en of zink worden aangetoond. Uit de uitsplitsing blijkt dat:

1. ter plaatse van de boringen 02, 04 en 05 maximaal matig verhoogde gehalten aan koper en lood worden aangetoond. Het gehalte koper in boring 5 ligt net onder de interventiewaarde.
2. in de monsters afkomstig van de bovengrond van de boringen 06, 07 en 08 sterk verhoogde gehalten zink en/of lood worden aangetoond.

In het mengmonster van de ondergrond is sprake van een licht verhoogd gehalte lood.

In het grondwater uit peilbuis 01 is voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de streefwaarde aangetoond.

Gezien de verkregen resultaten is de hypothese 'verdachte locatie' bevestigd.

Aan de voorzijde van het terrein is sprake van een erfverharding (half-verharding). Het gewogen gemiddelde van het op asbest onderzochte mengmonster van de puinverharding komt uit op 74 mg/kg ds, hiermee overschrijdt het de toetswaarde voor nader onderzoek.

Conclusie

Ter plaatse van de boringen 06, 07 en 08 worden sterk verhoogde gehalten lood en/of zink aangetoond in de bovengrond. Deze zijn te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen en aan de ligging van de locatie in een oud-stedelijk gebied. De aanwezige verontreiniging vormt mogelijk een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Middels een nader onderzoek dient de ernst en omvang van de verontreiniging in kaart te worden gebracht.

Voor de onderzochte puinverharding is een nader onderzoek noodzakelijk teneinde te kunnen bepalen of de interventiewaarde van asbest wordt overschreden. Door MCG Zuidwest BV is een Nader onderzoek asbest uitgevoerd (18 oktober 2021 kenmerk 21MCG072.20) zie bijlage 2. De resultaten uit het naderonderzoek blijken geen aanleiding te zijn tot sanering van de locatie. De erfverharding binnen de onderzoekslocatie kan gezien het zeer geringe gehalte asbest als 'asbest vrij' worden beschouwd. Op basis van de onderzoeksresultaten gelden er geen beperkingen ten aanzien van asbest.

Hoewel de erfverharding formeel beschouwd kan worden als 'asbest vrij' dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat er in enige mate asbest in de verharding aanwezig is. Het aspect bodem vormt om die reden dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Echter ten aanzien van de aanwezige verontreiniging aan de westzijde is niet zondermeer toegestaan, omdat handelingen uitgevoerd worden met sterk verontreinigde grond. Het is verplicht handelingen met verontreinigde grond te melden bij het bevoegd gezag (RUD-Zeeland).

De vrijkomende grond is niet vrij toepasbaar. Werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd onder saneringscondities. Dit betreft de grond aan de noordwestzijde van het perceel.

De voorgenomen grondroerenden werkzaamheden voor de aanleg van de funderingen van de woning en garage kunnen zonder problemen worden uitgevoerd.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

4.6.2 Inrichtingen

Op een grote afstand van het plangebied ligt Verbrugge Zeeland Terminals. Verbrugge heeft een invloedsgebied van 7.937 meter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van dit bedrijf. Het plaatsgebonden risico van het bedrijf ligt niet over het plangebied.

Groepsrisico.

Deze afstand is berekend voor de worst case (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Middelburg is aangesloten bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid indien er sprake is van invloedsgebieden van risicobronnen die op een grotere afstand dan 1.500 meter aanwezig zijn en er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden. In deze situatie is dit niet van toepassing. Het invloedsgebied is berekend door middel van een QRA.

Conclusie

Het plangebied ligt op veel grotere afstand dan 1.500 meter van het bovengenoemde bedrijf. De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

In de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen. Ten opzichte van de voorgaande wetten wijzigen verboden activiteiten nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat van tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een wijziging van het bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Bij sloopactiviteiten dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om inzichtelijk te krijgen of de sloop van de opstallen daadwerkelijk mogelijk is, is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 3. Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op de beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Naderonderzoek is niet noodzakelijk. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

4.6.2 Stikstofdepositie

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de haalbaarheid van een plan, is het opstellen van een stikstofberekening noodzakelijk. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de 'bouwvrijstelling'. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Het is niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. In het geval van bouw, sloop en eenmalige aanleg is duidelijk dat het altijd om een tijdelijke activiteit gaat. Op tijdstip X is het bouwwerk immers gereed, gesloopt of aangelegd.

Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van het bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is altijd tijdelijk terwijl het gebruik een permanent karakter heeft.

Conclusie

Voor de gebruiksfase van de woning is geen vrijstelling mogelijk. Omdat er sprake is van het toevoegen van een woning is een berekening voor de gebruiksfase dan ook verplicht. Voor het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van 6 stuks per etmaal. De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie is op Natura 2000-gebied, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Zie bijlage 4.

Dit betekent dat er geen Natuurwet beschermings-vergunning van de Provincie Zeeland is vereist. Het bestemmingsplan kan zonder problemen voor de Natura 2000-gebieden worden vastgesteld.

4.6.3. Milieu effecten rapportage

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. Daarbij zijn diverse procedures en besluiten die van toepassing kunnen zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een woning. In deze is geen aanmeldnotitie nodig, daar op basis van de rechtspraak(uitspraken van 15 maart 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:694](#), van 31 januari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:348](#) en van 17 april 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1253](#)) de beoogde ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling (onderdeel D 11.2 Besluit mer) kan worden aangemerkt. Verder geldt voor artikel 4 lid 9 (wijziging van gebruik) dat er geen reguliere procedure doorlopen mag worden als deze valt onder onderdeel C of D van het Besluit mer. Voor beide aspecten geldt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, noch een andere activiteit als bedoeld in het Besluit. Op basis daarvan kan een reguliere procedure worden doorlopen en is het opstellen van een vormvrije aanmeldnotitie dan ook niet vereist.

4.7 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om het toevoegen van een woning. De Vogelstraat is geen doorlopende weg. Het betreft een bestemmingsweg waar een maximum snelheid van 30km/u van toepassing is. Zelfs deze snelheid is gezien de breedte en onoverzichtelijkheid niet gewenst om te rijden. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen waar een maximum voor 30km/u geldt. Wel dient een woning in een omgeving met een aanvaardbare geluidsniveau te liggen. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De Vogelstraat is een bestemmingsweg waar een maximum van 30km/u geldt. Daarnaast is er sprake van een zeer laag aantal verkeersbewegingen per etmaal. De toekomstige woning wordt opgetrokken uit metselwerk en verkrijgt voor de ramen minimaal dubbelglas. De afstand tussen de voorgevel van de toekomstige woning en het hart van de weg is circa 8.5m. De woning wordt conform het Bouwbesluit gebouwd. Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet een goede ruimtelijke ordening. Verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ingrepen zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk vier normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar >50 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} (25 µg/m³).

Naast de NSL is in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van het bestemmingsplan met als doel het realiseren van een woning. De ontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate' en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Daarnaast is er in dit geval geen sprake van normoverschrijdingen. Op basis van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland is de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide 12.6 µg/m³. Hiermee wordt ruim aan de norm van 40 µg/m³ voldaan. De hoogst berekende concentratie fijn stof PM₁₀ bedraagt circa 14,88 µg/m³. Ook voor fijn stof wordt ruim aan de normen voldaan. Het aspect luchtkwaliteit staat het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbepanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050. Om duidelijkheid te verschaffen is op de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszones.
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.	In de huidige situatie is er sprake van 130m ² verhard oppervlak op een perceel van 548m ² . De gebouwen worden gesaneerd. De bebouwde oppervlakte die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling 133m ² . Gezien het geringe verhardoppervlak en de mogelijkheid tot afvoeren van hemelwater zijn er geen watercompenserende maatregelen vereist
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.	De woning wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	De woning zal niet bijdragen in een verslechtering van de werking van de waterschapsobjecten.
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.	De hemelwater afvoer wordt op de bestaande riolering aangesloten.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen sloten of andere waterpartijen aanwezig. De beoogde ontwikkeling draagt niet bij aan een verslechtering van het watersysteem.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. Deze wordt zelfs verbeterd omdat de bestaande schuren worden gesloopt en niet meer als opslag worden gebruikt.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er is geen sprake van verdroging. De situatie wijzigt nauwelijks.

Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er is geen sprake van aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Er liggen binnen of aan het plangebied geen waterlopen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Het plangebied grenst niet aan waterschapswegen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder en de bodemkwaliteit.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij een ruimtelijke ingreep dient men aan te tonen dat deze geen negatieve gevolgen heeft voor de huidige verkeerssituatie. Daarnaast dient met de beoogde ontwikkeling er geen negatieve gevolgen te hebben voor parkeren.

Conclusie

Het plangebied is eenvoudig te bereiken via de Vogelstraat. De voortuin is 200m². Aan de woning wordt een grote garage gebouwd. Er is voldoende ruimte om minimaal twee auto's te parkeren. Hiermee komt er geen druk op het huidige parkeeraanbod in de omgeving. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en Leidingen

De bestaande gebouwen hebben een water- en elektra aansluiting. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. Bij sloop- en graafwerkzaamheden op het terrein dient men rekening te houden met bestaande leidingen en rioleringen. Deze vormen echter geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Breeweg-het Zand'. In het voorgaande hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels van dit wijzigingsplan vormen de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.2 Algemeen

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

5.3 Het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding en de toelichting. De regels en verbeelding komen voort uit het bestemmingsplan 'Breeweg-het Zand' en zijn 1 op 1 overgenomen. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen, 'Wonen', 'Waarde-Archeologie' en 'Tuin'.

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Er is een onderscheid gemaakt in afzonderlijke bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hierdoor is sprake van een rustiger kaartbeeld en wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in de delen van de woonpercelen waarop bebouwing mogelijk is (bebouwingsvlakken en (achter)erven) en de delen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is (voortuinen).

Artikel 4 Waarde-Archeologie

De in dit artikel aangegeven bestemming betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is overeenkomstig de aanbeveling in SVBP2008 met een arcering op de plankaart weergegeven. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) vergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een ontheffing. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen ontheffing of aanlegvergunning noodzakelijk. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het veranderen van bouw- en bestemmingsvlakken in verband met het aantreffen (of door middel van archeologisch onderzoek aangetoonde afwezigheid) van archeologische waarden.

Artikel 5 Tuin

De voortuinen horen bij de bestemming Wonen en zijn als zodanig bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, toegestaan. Hierdoor zijn erfafscheidingen mogelijk binnen de bestemming. Verder is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om erkers in de voortuinen mogelijk te maken.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Hier wordt de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, en de toelaatbaarheid van bouwwerken met afwijkende maatvoering geregeld.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen voor het overschrijden van bouwgrenzen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 10 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Procedurele kosten

De bestemmingsplanprocedure wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

6.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde ontwikkeling is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling is gezien de locatie en de kleinschaligheid ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichten van de omliggende woningen en wegbeheerder. Daarnaast heeft het WARK het ontwerp van de woning en garage goedgekeurd. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Middelburg vaste vooroverlegpartners.

6.2.3 Ontwerp

Van 23 juni t/m 03 augustus 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'NL.IMRO.0687.BPBREVOGELSTR-ON01' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.4 Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'NL.IMRO.0687.BPBREVOGELSTR-VG01' is door gemeenteraad vastgesteld op xxx 2022.

Bijlagen

Bijlage 1 Ontwerp woning

Bijlage 2 Bodemonderzoeken

Bijlage 3 Flora en Faunaonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening