



**Wijzigingsplan
Torendijk 41 Kortgene**

Gemeente Noord-Beveland

projectnummer 418225.00
vastgesteld
19 september 2017

Wijzigingsplan

Torendijk 41 Kortgene

Projectnummer 418225.00

Revisie 02

Datum 11 september 2017

Auteur(s)

M. Winkel-Bootsma

R.J. Last

Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie vastgesteld	goedkeuring M. Winkel-Bootsma	vrijgave T. Artz
----------------	-------------------------------------	----------------------------------	---------------------

Wijzigingsplan

Toelichting

Torendijk 41 Kortgene

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan	7
1.3	Ligging plangebied	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Toetsing aan de wijzigingsregels	13
Hoofdstuk 4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Ecologie	19
5.3	Water	21
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	23
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	25

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 418225.00

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Naast het bedrijf Lubo International B.V. gevestigd aan de Torendijk 43-45 te Kortgene wil de initiatiefnemer een nieuwe woning met bedrijfsruimte bouwen op het aangrenzende perceel, kadastraal bekend als Kortgene F 2320 en 2321. Op de locatie geldt het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014, waarin de betreffende locatie is bestemd tot 'Recreatie'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming om woningen met een bedrijfsruimte te realiseren (volgens artikel 24.3 van het bestemmingsplan). Dit wijzigingsplan voorziet in de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid van de hiervoor genoemde percelen. De locatie is afgebeeld in figuur 1.

1.2 Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan

Met dit plan wijzigen gedeeltelijk de juridisch-planologische kaders, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014. Op dit moment is de regeling van toepassing die is vastgelegd in de planregels en op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Na het vaststellen van dit wijzigingsplan wordt de verbeelding aangepast ten behoeve van een nieuwe bestemming (zie hoofdstuk 6). Voor de regels, die horen bij de nieuwe bestemming, wordt verwezen naar bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 en de regels van dit wijzigingsplan. Om na te gaan welke regeling geldt, zal dit wijzigingsplan steeds in samenhang met het voorgenoemde bestemmingsplan gelezen moeten worden.

In het huidige bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie'. In artikel 24.3 van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierin is vastgelegd dat het bevoegd gezag het plan kan wijzigen ten behoeve van de aanleg van woningen met een bedrijfsruimte. Hieraan is een aantal specifieke regels verbonden. De voorgenomen ontwikkeling wordt in hoofdstuk 3 van dit wijzigingsplan aan deze specifieke regels getoetst.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuid-westelijk deel van de kern Kortgene. Aan de noordkant wordt het plangebied begrenst door de Torendijk. Naast het plangebied (aan de noord-westelijke kant) ligt het bedrijf Lubo International B.V. Aan de andere kant wordt het plangebied begrensd door een volkstuin. Ten zuiden van het plangebied ligt een sloot, die de afscheiding vormt tussen het achtergelegen weiland en het perceel (zie figuur 1).



Figuur 1: Ligging van het plangebied (bron: Cyclomedia, 2015).

1.4 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan komen de volgende aspecten aan de orde:

- hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- hoofdstuk 3 toetst de toekomstige situatie aan de wijzigingsregels in artikel 24.3;
- hoofdstuk 4 toetst de toekomstige situatie aan het beleid;
- hoofdstuk 5 toetst de toekomstige situatie aan de omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 6 geeft de juridische planbeschrijving;
- en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 770 m². Het plangebied functioneert op dit moment als tuin van de naastgelegen woning en bestaat voornamelijk uit grasland. Er staan geen gebouwen op het terrein. Het plangebied is begrensd met een heg. Aan de zuidzijde, nabij de sloot, staan bomen (zie figuur 2).



Figuur 2: Zicht op het plangebied van de Torendijk (bron: Cyclomedia, 2016).

2.2 Toekomstige situatie

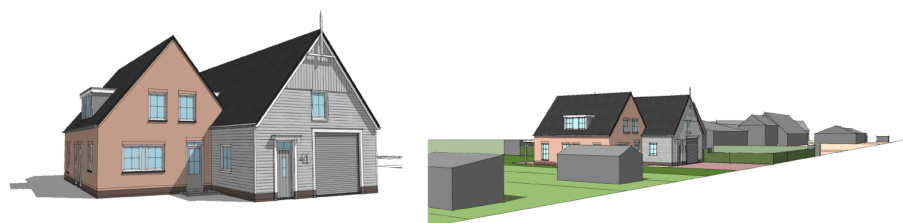
2.2.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling op het plangebied betreft de bouw van een woning met bijbehorende bedrijfsruimte (zie figuur 3). De bedrijfsruimte gaat gebruikt worden als werkplaats voor het vervaardigen van apparaten voor producten van Lubo International B.V. Er wordt voor deze activiteiten een melding gedaan in het kader van de wet milieubeheer. De woning heeft een vloeroppervlakte van 150 m² en de bedrijfsruimte heeft een vloeroppervlakte van 100 m².



Figuur 3: De toekomstige situatie van het plangebied.

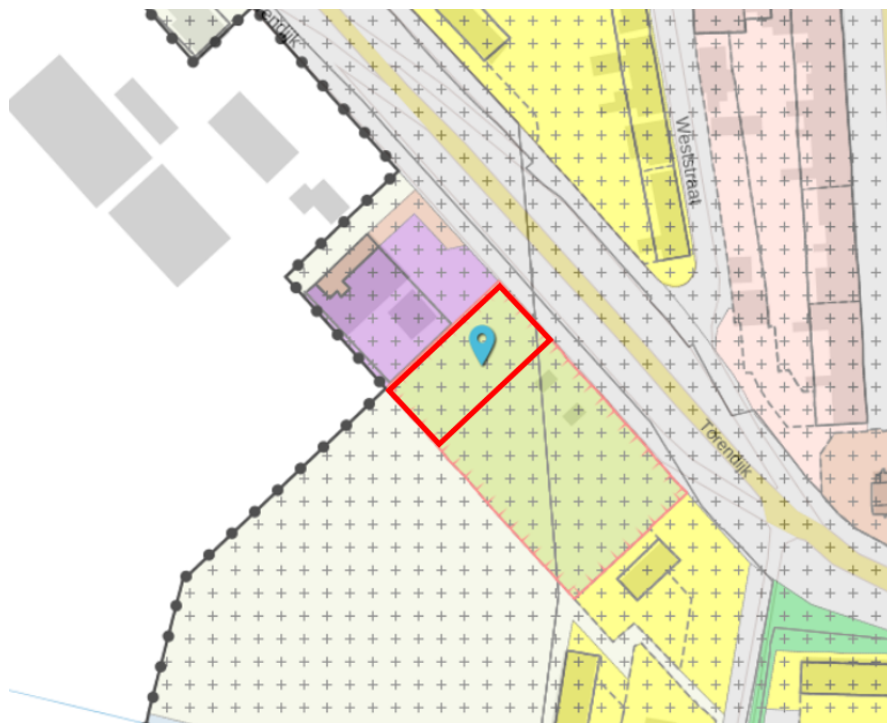
De woning en de bedrijfsruimte hebben beide een straatoriëntatie (zie figuur 4). De gebouwen zijn tegen elkaar aan gebouwd en sluiten aan op de dijkbebouwing elders langs de Torendijk en Westdijk. Beide gebouwen zijn voorzien van een zadeldak met een nokhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3,5 meter. De gevel van de bedrijfsruimte is voorzien van lichtgewicht vezelcement met een grijze kleur. De gevel van de woning is uitgevoerd met bruin metselwerk.



Figuur 4: Impressie van de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.2 Toetsing aan wijzigingsbevoegdheid

In figuur 5 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 te zien waarop de grens van het plangebied is aangegeven. Het plangebied ligt op de bestemming 'Recreatie' (lichtgroen vlak). Rondom deze bestemming is, naast de plangebiedgrens, een ander rood kader weergegeven waarmee de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1' is aangeduid. Op dit gebied is artikel 24.3 uit het bestemmingsplan van toepassing. Het plangebied van dit wijzigingsplan bestrijkt maar een gedeelte van dit wijzigingsgebied.



Figuur 5: Uitsnede van het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 en de grens (rood kader) van het plangebied (bron: ruimtelijke plannen.nl, juli 2017).

Op de gronden van het plangebied van dit wijzigingsplan is in het bestemmingsplan geen bouwvlak gelegen. Bouwen wordt middels dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor zijn specifieke regels opgesteld. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 3.

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 418225.00

Hoofdstuk 3 Toetsing aan de wijzigingsregels

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen, zal ten minste aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan moeten worden voldaan. Daarnaast kunnen ook andere eisen of voorwaarden van belang zijn, bijvoorbeeld als er nieuw planologisch beleid of nieuwe wet- en regelgeving is vastgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

In tabel 1 zijn de wijzigingsvoorwaarden vermeld en is de beoogde ontwikkeling aan de betreffende bepalingen getoetst.

Tabel 1: Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 24.3

	Criterium	Toetsing
	Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1' wijzigen ten behoeve van de realisatie van woningen met bedrijfsruimte, met dien verstande dat:	
a.	maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd	De beoogde ontwikkeling bestaat uit één woning. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan. Er zijn twee woningen mogelijk. Een deel van de wijzigingsbevoegdheid blijft in stand.
b.	de goothoogte maximaal 4,50 meter en de bouwhoogte maximaal 8,50 meter bedraagt	De gebouwen krijgen een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
c.	de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 2,00 meter bedraagt	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Aan de gronden wordt de bestemming 'Wonen - 1' toegekend. Net als de bestemming Wonen in het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 2,00 meter voor andere bouwwerken.
d.	de dakhelling minimaal 45° bedraagt	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De woning en de bedrijfsruimte krijgen een kap van 45°.
e.	het bewoonbaar vloeroppervlak maximaal 150,00 m ² per woning bedraagt	Het maximaal bewoonbaar vloeroppervlak bedraagt 150 m ² en voldoet hiermee aan de wijzigingsvoorwaarde.
f.	de bedrijfsruimte een kleinschalig karakter heeft en dient te passen in de woonomgeving	De oppervlakte van de bedrijfsactiviteiten is, in de bestemming 'Wonen - 1', beperkt tot 100 m ² en is daarmee kleinschalig te noemen. Verder is in de regels benoemd dat het ten hoogste bedrijfsactiviteiten uit de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogen betreffen.
g.	het bedrijfsploeroppervlak maximaal 100,00 m ² per perceel bedraagt	Het maximaal bedrijfsploeroppervlak bedraagt 100 m ² en voldoet hiermee aan de wijzigingsvoorwaarde.
h.	diegene die de activiteiten in de bedrijfsruimte uitoefent tevens de gebruiker van de bijbehorende woning is	De toekomstige gebruiker van de bedrijfsruimte is ook de bewoner van de naastgelegen woning. De woning en de bedrijfsruimte zijn tegen elkaar aangebouwd en bieden een toegang tot elkaar.
i.	er geen sprake is van onaanvaardbare verkeersaantrekkende activiteiten	Het betreft een kleinschalige bedrijfsactiviteit van maximaal 100 m ² en uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze combinatie draagt eraan bij dat het geen onaanvaardbare verkeersaantrekking oplevert.

j.	parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden	De parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen erf.
k.	er voorzien wordt in een primaire bluswatervoorziening	De brandveiligheidsvoorzieningen worden vormgegeven in overleg met de brandweer.
l.	de wijziging alleen is toegestaan indien de wijziging milieutechnisch verantwoord is gelet op omliggende bedrijfsactiviteiten en woningen	Er wordt een melding gedaan in het kader van de Wet milieubeheer voor de activiteit die plaatsvindt in de bedrijfsruimte. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de omgevingsaspecten.
m.	<p>het bepaalde in 24.9 in acht wordt genomen:</p> <p>a. met een onderzoek is aangetoond dat de aanwezige ecologische en natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad;</p> <p>b. uit onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;</p> <p>c. voorafgaand aan de ontwikkeling in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gevoerd met het waterschap;</p> <p>d. afstemming met het regionale woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden.</p>	<p>In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van en effecten op ecologische waarden en natuurwaarden en afstemming met het waterschap.</p> <p>Een goed woon- en leefklimaat is geborgd met een melding in het kader van de wet milieubeheer.</p> <p>Afstemming met het regionale woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden. In de woningbouwmonitor van 2017 van de gemeente Noord-Beveland is het toevoegen van deze woning uit de wijzigingsbevoegdheid aan de Torendijk opgenomen.</p>

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Voor een beschrijving van het geldende beleidskader.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer 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 drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte leidt ertoe dat provincies en gemeenten in het ruimtelijke beleid meer bevoegdheden krijgen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit wijzigingsplan past in die lijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De SVIR introduceert de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die op 1 oktober 2012 aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is toegevoegd en op 1 juli 2017 een aantal wijzigingen heeft ondergaan. Het doel van deze ladder is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van de Ladder.

In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan stappen van de Ladder voor Duurzame verstedelijking als volgt beschreven:

1. Is er een behoefte?
2. Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Aan de uitgangspunten uit de duurzaamheidsladder wordt op de volgende wijze voldaan:

1. De wijziging voorziet in de vraag naar wonen in een van de kernen van Noord-Beveland. Weliswaar is de verwachte groei in de behoefte naar woningen beperkt, maar is er wel behoefte aan meer variatie en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. De woning is opgenomen in de woningbouwmonitor (2017) van de Gemeente

- Noord-Beveland. Daarnaast is de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimtes aangetoond in de structuurvisie Noord-Beveland 2008 (zie paragraaf 4.3).
2. De behoefte wordt opgevangen in de kern van Kortgene, en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de duurzaamheidsladder geen beperking is voor de ontwikkeling die met het dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018

Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat wordt er middels het omgevingsplan ingezet op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Voor wat betreft detailhandel en de voorzieningenstructuur wordt het vigerende beleidskader grotendeels gecontinueerd.

Verordening Ruimte

Bij de vaststelling van het omgevingsplan is besloten een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het omgevingsplan) te regelen in de Verordening ruimte van de Provincie Zeeland. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht (en niet de inzet van lichtere instrumenten). Op grond van de Wro dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland in acht te nemen.

Op grond van de verordening ruimte wordt geconcludeerd dat er geen beperking is voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

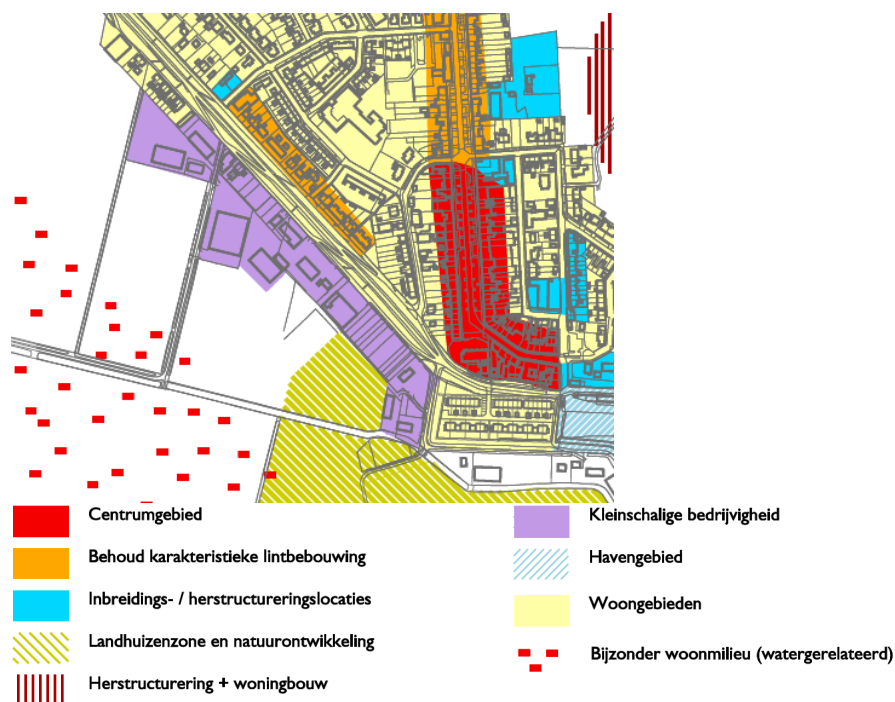
4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noord-Beveland 2008

In de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 is het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland voor middellange en lange termijn uiteengezet. De structuurvisie beschrijft het beleid voor de verschillende kernen in de gemeente. Het kernenbeleid is gericht op:

- het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen;
- het in stand houden en daar waar nodig structureel verbeteren van de kwaliteit van het woon- en verblijfsklimaat;
- het in stand houden en versterken van de stedenbouwkundige structuur.

Binnen de kern Kortgene is, op grond van de ruimtelijke en functionele structuur, onderscheid te maken tussen het centrumgebied, karakteristieke lintbebouwing, een strook kleinschalige bedrijvigheid aan de rand van de kern en de woongebieden. Ter plaatse van het plangebied is kleinschalige bedrijvigheid bestemd (zie figuur 6).



Figuur 6: Beleidsvisiekaart Kortgene

Een centraal beleidsuitgangspunt is het faciliteren van kleinschalige bedrijven en bedrijvigheid die past bij het karakter van Noord-Beveland. Binnen de dorpskernen is kleinschalige bedrijvigheid toegestaan die geen milieubelastende en verkeersaantrekkende activiteiten heeft. Hier ligt de voorkeur bij een combinatie van wonen en werken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Noord-Beveland 2008.

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 418225.00

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

In het kader van het moederplan (bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014) zijn alle noodzakelijke gebiedsonderzoeken uitgevoerd. Voor het grootste deel zijn deze onderzoeken ook van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan. Een uitzondering hierop vormen de aspecten bodem, water en ecologie. Met dit wijzigingsplan wordt een woning mogelijk gemaakt, waar het in het moederplan ging om de bestemming 'Recreatie'. Voor bovengenoemde aspecten zijn dus nieuwe onderzoeken uitgevoerd waar hieronder op wordt ingegaan.

5.1 Bodem

Kader

In het kader van dit wijzigingsplan dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen bestemming/functie. In het belang van de bescherming van het milieu zijn regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op ruimtelijke plannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

De gronden zijn sinds jaar en dag in gebruik als volkstuin. Op basis van dit gebruik is de verwachting dat de bodemkwaliteit voldoet aan de wettelijke vereisten en daarmee geschikt is voor wonen en bedrijfsactiviteiten. Bij het aanvragen van de vergunning wordt een volledig bodemonderzoek gevoegd die deze hypothese moet ondersteunen.

5.2 Ecologie

Kader

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, de bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden (dit laatste is niet van toepassing op het plangebied). Vanuit de Wnb is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het plangebied (zorgplicht).

Beschermde soorten

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde soorten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij' – principe). Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk (onder andere in bezit van een ontheffing). In de Wet natuurbescherming is tevens een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht houdt in dat planten en dieren (ongeacht hun beschermingskader) niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de algemene zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

In de Wnb is de soortbescherming opgedeeld in drie categorieën van soorten. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Naast voorgenoemde categorieën wordt ook getoetst aan vogelsoorten met een jaarrond

beschermde nest (LNV, 2009).

Beschermde gebieden

De Wnb regelt naast soorten ook de bescherming van Natura 2000-gebieden. In de Natura 2000-gebieden zijn de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrictlijn-gebied opgenomen.

Naast de Natura 2000-gebieden, geldt het Natuurnetwerk Nederland (NNN) als een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden die functioneren als leefgebieden van soorten. De begrenzing van de gebieden die tot het Natuurnetwerk Zeeland behoren is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 en nader uitgewerkt in het Natuurbeheerplan Zeeland.

De Provincie Zeeland draagt zorg voor planologische bescherming van alle bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis. Rond natuurgebieden geldt een zone van 100 meter waar bij nieuwe ontwikkelingen wordt beoordeeld of er gevolgen zijn voor de natuur. Daarnaast stelt de Provincie dat in een bestemmingsplan geen bestemmingen aangewezen mogen worden of regels worden gesteld die mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van NNN-gebieden per saldo significant worden aangetast (Verordening Ruimte, art. 2.16. Provincie Zeeland, 2016).

Inventarisatie

Vanwege de ontwikkeling is een bureauonderzoek uitgevoerd in het kader van de Natuurbeschermingswet voor flora- en fauna. De rapportage van dit bureauonderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de uitkomsten en conclusies weergegeven.

Beschermde soorten

Uit de Nationale Databank Flora en Fauna komt naar voren dat de afgelopen vijf jaar geen waarnemingen van beschermde soorten zijn gedaan binnen het plangebied. In een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn enkel waarnemingen gedaan van vier soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is (LNV, 2009) (boomvalk, buizerd, ransuil en de sperwer). Op basis van de aanwezige biotopen en de mate van verstoring worden deze soorten niet binnen het plangebied verwacht.

Er is opgaande beplanting aanwezig aan zowel de achterzijde als de voorzijde van het perceel. Aan de hand van de bureaustudie, op basis van luchtfoto's en de relatief verstoorde omstandigheden wordt de kans 'zeer klein' ingeschat dat in deze vegetatie beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Wel kunnen enkele algemeen voorkomende soorten van het stedelijk gebied, zoals de egel, konijn en de broedvogel, een geschikte biotoop vinden in het plangebied.

Beschermde gebieden

Uit de provinciale website is de ligging van de Natura 2000-gebieden en het NNN opgevraagd. De afstand tot het dichtstbij gelegen Natuurnetwerk Nederland is circa 550 meter. Op circa 770 meter ligt het Natura 2000-gebied 'Veerse Meer'.

Beoordeling

Beschermde soorten

In het plangebied en de direct aangrenzende invloedzone kunnen mogelijk algemeen

voorkomende broedvogels tot broeden komen in biotopen van hagen en opgaande beplanting. Voor overige beschermde soorten of soortgroepen vormt het plangebied geen uitzonderlijk of zeer geschikt leefgebied.

Op basis van de beperkte aanwezigheid van geschikte biotopen voor beschermde soorten, en onder voorwaarde van 'rekening houden met het vogelbroedseizoen', wordt geconcludeerd dat de kans te verwaarlozen is dat de realisatie van het wijzigingsplan leidt tot effecten op beschermde soorten en overtreding van verbodsbepalingen.

Beschermde gebieden

Gezien de relatief ruime afstanden tot beschermde gebieden (van 550 meter voor en NNN en 770 meter voor Natura 2000) liggen deze buiten de invloedssfeer van de storingsfactoren van geluid en menselijke aanwezigheid, die optreden tijdens de werkzaamheden. Effecten zijn om voorgaande redenen niet aan de orde. Vervolgstappen in het kader van beschermde gebieden, zoals een compensatieplan (NNN) of Passende beoordeling (Natura 2000), zijn dan ook niet van toepassing.

Conclusie

De realisatie van het wijzigingsplan leidt, in de uitvoeringsfase, niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden die liggen in de nabijheid van het plangebied. Met betrekking tot beschermde soorten dient bij de realisatiefase rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels binnen het plangebied en de direct aangrenzende invloedzone. Met inachtneming van deze voorwaarde is geen sprake van belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland.

5.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden of er ook waterbelangen in het geding zijn. De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en riolering van het plangebied, aansluitend op het vigerende beleid van het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Daarom worden de randvoorwaarden en uitgangspunten in het ontwerp vroegtijdig uitgewerkt en kunnen eventuele kansen of knelpunten worden gesignaleerd.

Beoordeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd. Het aanmeldformulier van deze toets is opgenomen in Bijlage 2 Aanmeldformulier watertoets. Het waterschap heeft een eerste reactie gegeven waarin met name aandacht wordt gevraagd voor de toename van de verharding van het terrein en de afkoppeling van regenwater. Omdat er nieuwe verharding wordt toegepast zullen er maatregelen genomen moeten worden om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan:

- infiltratiemogelijkheden in de tuin;
- compensatie in de vorm van open oppervlaktewater.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal samen met het Waterschap gekeken worden welke maatregelen het meest efficiënt en doelmatig zijn voor dit perceel.

Conclusie

Bij verdere uitwerking van de plannen dient met waterschap verdere afstemming plaats te vinden. Water is geen beperkende factor voor dit wijzigingsplan.

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 418225.00

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

Algemeen

De plangrens van het wijzigingsplan omvat een gedeelte van het gebied, zoals aangegeven in de verbeelding van het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014. Voor het wijzigingsgebied wordt een specifieke bestemming opgenomen om in de ontwikkeling te voorzien. De bestaande regeling voor 'Wonen' voldoet niet. De berijfsruimte past daar bijvoorbeeld niet in. Voor het overige wordt de regeling uit het vigerende plan aangehouden.

Uit de toetsing is gebleken dat de het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 van de gemeente Noord-Beveland (zie Hoofdstuk 3).

Toelichting verbeelding

Het uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

Toelichting regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 zijn van overeenkomstige toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. Ten behoeve van de wijziging is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen die de huidige bestemming 'Recreatie' ter plaatse vervangt. De regels van deze nieuwe bestemming zijn overeenkomstig de regels van de bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van de volgende verschillen:

1. er is een functieaanduiding 'bedrijf' opgenomen;
2. er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de Saat van Bedrijfsactiviteiten;
3. de bebouwingsregeling is aangepast, zodat er tot op de perceelsgrens gebouwd mag worden.

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 418225.00

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal pas verplicht bij het vaststellen van het wijzigingsplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft. Met de eigenaren van de overige gronden is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor kosten van de initiatiefnemer, die daarvoor de nodige budgetten heeft gereserveerd. Naar verwachting levert de voorgenomen planologische ontwikkeling geen planschade op, die op grond van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

Wijzigingsplan

Bijlagen bij de toelichting

Torendijk 41 Kortgene

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 418225.00

Bijlage 1 Bureaustudie flora- en fauna

Memo

memonummer 1
datum 11 juli 2017
aan Maaïke Winkel Antea Group
van Linda Smitskamp Antea Group
kopie Luc Koks Antea Group
project Torendijk 41 te Kortgene
projectnr.
betreft Bureaustudie flora en fauna Torendijk 41 te Kortgene

Aanleiding memo

De gemeente Noord-Beverland is voornemens een Wijzigingsplan op te stellen voor de ontwikkeling / bestemming van een woning met een werkplaats aan de Torendijk 41 te Kortgene. Een onderdeel van dit planproces is een toetsing van het plan aan wettelijke natuurbescherming (beschermde soorten en gebieden). Deze toetsing moet aantonen of sprake is van strijdigheid met beschermde natuurwaarden en of er relevante aandachtspunten zijn voor de realisatiefase. De voorliggende memo doet verslag van de toetsing.

N.B. de voorliggende beoordeling wijkt af van de werkwijze die Antea Group normaliter hanteert bij plantoetsingen. De toets is gebaseerd op alleen een bureaustudie, dus zonder veldbezoek, zoals te doen gebruikelijk in de standaard werkwijze. Voorliggende memo vormt daarom een kansen- en risicoanalyse. Wel is ter 'compensatie' van het veldbezoek gebruik gemaakt van mondeling doorgegeven informatie van de planlocatie vanuit de gemeente Noord-Beverland.

Tekst ecologie Wijzigingsplan

Wettelijk kader

Beschermde soorten

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten (en de bescherming van houtopstanden, hier niet van toepassing). Vanuit de Wnb is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het plangebied (zorgplicht). Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde soorten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij' – principe). Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk (onder andere in bezit van een ontheffing). In de Wet natuurbescherming is tevens een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht houdt in dat planten en dieren (ongeacht hun beschermingskader) niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de algemene zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

In de Wnb is de soortbescherming opgedeeld in drie categorieën van soorten. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Naast voorgenoemde categorieën wordt ook getoetst aan vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest (LNV, 2009)¹.

¹ LNV-Dienst Regelingen, 2009. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van LNV (Dienst Regelingen), Den Haag

Beschermde gebieden

De Wnb regelt naast soorten ook de bescherming van Natura 2000-gebieden. In de Natura 2000-gebieden zijn de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrictlijn-gebied opgenomen.

Naast de Natura 2000-gebieden, geldt het Natuurnetwerk Nederland als een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden die functioneren als leefgebieden van soorten. De begrenzing van de gebieden die tot het Natuurnetwerk Zeeland behoren is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 en nader uitgewerkt in het Natuurbeheerplan Zeeland.

De Provincie Zeeland draagt zorg voor planologische bescherming van alle bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis. Rond natuurgebieden geldt een zone van 100 meter waar bij nieuwe ontwikkelingen wordt beoordeeld of er gevolgen zijn voor de natuur. Daarnaast stelt de Provincie dat in een bestemmingsplan geen bestemmingen aangewezen mogen worden of regels worden gesteld die mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van NNN-gebieden per saldo significant worden aangetast (Verordening Ruimte, art. 2.16. Provincie Zeeland, 2016).

Methodiek en resultaten

Beschermde soorten

Om een beeld te krijgen van de verspreiding en (mogelijk) voorkomen van beschermde soorten in het plangebied en een straal van 1 km daar omheen, is de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd. Daarbij is gekeken naar geregistreerde waarnemingen van wettelijk beschermde soorten in de periode 2012-2017. Aan de hand van de resultaten van de bureaustudie wordt aan de hand van de karakteristieken van het plangebied een inschatting gemaakt of de betreffende soorten in het plangebied voor kunnen komen.

Het plangebied bestaat uit een door mensen in gebruik zijnde grasweide omringd door een haag en opgaande beplanting. Uit de NDFF-data komt naar voren dat er de afgelopen vijf jaar geen waarnemingen van beschermde soorten zijn gedaan en ingevoerd binnen het plangebied. Binnen de straal rond het plangebied zijn enkel zijn waarnemingen gedaan van vier soorten waarvan jaarrond beschermd is (LNV, 2009) (boomvalk, buizerd, ransuil en de sperwer). Op basis van de aanwezige biotopen de mate van verstoring worden deze soorten met een jaarrond beschermd nest niet binnen het plangebied verwacht.

De opgaande beplanting is aanwezig aan zowel de achterzijde als de voorzijde van het perceel aanwezig. Bij voorgaande analyse wordt er van uitgegaan dat de hoog opgaande begroeiing aan de achterzijde van het perceel behouden blijft. Zodoende worden mogelijk enkel de aanwezige haag en de jonge bomen aan de voorzijde beïnvloed door de ontwikkeling. Aan de hand van de bureaustudie en op basis van luchtfoto's en gezien de relatief verstoorde omstandigheden wordt de kans als 'zeer klein' ingeschat dat in deze vegetatie beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn (zoals die van een steenuil)². Wel kunnen enkele algemeen voorkomende soorten van het stedelijk gebied, zoals de egel, konijn en broedvogels, geschikt biotoop vinden in het plangebied.

Beschermde gebieden

Uit de provinciale website is de ligging van de Natura 2000-gebieden en het NNN opgevraagd. De afstand tot het dichtstbij gelegen Natuurnetwerk Nederland is circa 550 meter. Op circa 770 meter ligt het Natura 2000-gebied 'Veerse Meer'.

Effectbeoordeling

Beschermde soorten

In het plangebied en de direct aangrenzende invloedzone kunnen mogelijk algemeen voorkomende broedvogels tot broeden komen in biotopen van hagen en opgaande beplanting.

² N.B. Hoewel het gezien het karakter van het plangebied onwaarschijnlijk is dat er beschermde soorten aanwezig zijn binnen het plangebied, kunnen deze niet met volle zekerheid uitgesloten worden doordat het plangebied niet onderzocht is op actuele natuurwaarden.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (artikel 3.1 en 3.5). Met de meeste broedvogels (zoals de broedvogels aanwezig in het plangebied) kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de kap- (en eventueel de bouw)werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (de piek ligt circa in de periode van maart tot en met juli³) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied dan worden locatiespecifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Voor overige beschermde soorten of soortgroepen vormt het plangebied geen uitzonderlijk of zeer geschikt leefgebied. Vanuit de zorgplicht wordt verwacht dat tijdens de uitvoeringsfase dieren de kans krijgen de planlocatie te ontvluchten. Zodoende is geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb.

Conclusie beschermde soorten: Op basis van de beperkte aanwezigheid van geschikte biotopen voor beschermde soorten, en onder voorwaarde van 'rekening houden met het vogelbroedseizoen', wordt geconcludeerd dat de kans te verwaarlozen is dat de realisatie van het wijzigingsplan leidt tot effecten op beschermde soorten en overtreding van verbodsbepalingen.

Beschermde gebieden

Gezien de relatief ruime afstanden tot beschermde gebieden (van 550 voor en NNN en 770 meter voor Natura 2000) liggen deze buiten de invloedssfeer van de storingsfactoren van geluid en menselijke aanwezigheid, die optreden tijdens de werkzaamheden. Daarnaast liggen de NNN-gebieden op een afstand van meer dan de beleidsmatige vastgelegde 100 meter (Verordening Ruimte, art. 2.16. Provincie Zeeland, 2016). Effecten zijn om voorgaande redenen niet aan de orde. Vervolgstappen in het kader van gebiedenbescherming zoals een compensatieplan (NNN) of Passende beoordeling (Natura 2000) zijn dan ook niet van toepassing.

Conclusie

De realisatie van het wijzigingsplan leidt in de uitvoeringsfase niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden in de nabijheid van het plangebied. Met betrekking tot beschermde soorten dient bij de realisatiefase rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels binnen het plangebied en de direct aangrenzende invloedzone. Met inachtneming van deze voorwaarde is geen sprake van belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland.

³ Voor het broedseizoen wordt in het kader van de wet geen standaardperiode gehanteerd. Het broedseizoen is afhankelijk van klimatologische omstandigheden; dit houdt in dat het seizoen eerder dan wel later van start kan gaan en eerder dan wel later kan eindigen. Van belang is of er broedgevallen aanwezig zijn.

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 418225.00

Bijlage 2 Aanmeldformulier watertoets




Aanmeldformulier watertoets

versie 29-6-2017

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer <i>(particulier/bedrijf)</i>	Formulier ingevuld door <i>(werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)</i>
Naam:	A. Deurloo	J. ten Bokkel Huinink
Organisatie:	n.v.t.	Antea Group
Adres:	Julianastraat 9	Rivium westlaan 72
Postcode + plaats:	4328 AR Burgh- Haamstede	2909 LD
E-mailadres:	-	Jelle.tenbokkelhuinink@anteagroup.com
Telefoonnummer:	-	0610408912
Datum aanvraag:	06-07-2017	06-07-2017

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Torendijk 41
Waar is het plan gelegen: <i>(adres en kadastrale gegevens, voeg ook een kaart toe)</i>	Torendijk 41, 4484 NB Kortgene. Perceel KGN00 F2320, KGN00 F2321 
Beknopte planomschrijving	<p>Het plan is om in het projectgebied een pand te realiseren met de functie bedrijfsruimte en bedrijfswoning. Het totaal bebouwde oppervlak van het perceel is circa 182 m². De oprit naar het pand zal verhard worden. Rondom het pand zal een kleine strook aan verharding worden aangebracht. Circa 60% van het perceel blijft onverhard. In bijlage 1 is een impressie van de geplande bebouwing toegevoegd.</p>

Figuur 1 Overzicht projectlocatie. (Bron: globespotter)

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er ligt geen waterkering in of direct naast het plangebied.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>huidige situatie</th> <th>na realisatie</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>dakoppervlak</td> <td>0 m²</td> <td>Ca. 180 m²</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td> <td>0 m²</td> <td>Ca. 140 m²</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>doorlatende bodemverharding</td> <td>0 m²</td> <td>0 m²</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>wateroppervlak</td> <td>0 m²</td> <td>n.t.b.</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>In overleg met het waterschap moet worden bepaald of er compensatie in de vorm van open water of waterretentie noodzakelijk is.</i></p>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	0 m ²	Ca. 180 m ²	1	dichte bodemverharding	0 m ²	Ca. 140 m ²	2	doorlatende bodemverharding	0 m ²	0 m ²	3	wateroppervlak	0 m ²	n.t.b.	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	0 m ²	Ca. 180 m ²	1																		
dichte bodemverharding	0 m ²	Ca. 140 m ²	2																		
doorlatende bodemverharding	0 m ²	0 m ²	3																		
wateroppervlak	0 m ²	n.t.b.	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater 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><i>Hemelwater wordt afgevoerd naar een gescheiden stelsel in de Torendijk.</i></p> <p><i>Vuilwater wordt afgevoerd naar het bestaande riool in de Torendijk.</i></p>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<p><i>Er wordt geen grondwater permanent onttrokken.</i></p>																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<p><i>Om te voorkomen dat hemelwater en daarmee grondwater verontreinigd raakt dienen duurzame (niet-uitloobbare) bouwmaterialen te worden toegepast.</i></p>																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<p><i>Om te voorkomen dat hemelwater en daarmee oppervlaktewater verontreinigd raakt dienen duurzame (niet-uitloobbare) bouwmaterialen te worden toegepast.</i></p>																				
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<p><i>Niet van toepassing</i></p>																				
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<p><i>Niet van toepassing</i></p>																				
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<p><i>Niet van toepassing</i></p>																				

<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p><i>De bereikbaarheid van het oppervlaktewater wijzigt niet. Conform de situatietekening (bijlage 1, 7 juni 2017) ligt de bebouwing op meer dan 7 m uit de in-steek van de watergang.</i></p>
<p>Andere belangen waterbeheer</p>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p><i>De werking van objecten van de waterbeheerder wordt niet belemmerd.</i></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><i>Het project heeft geen invloed op de vaarwegen en wegen in beheer bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.</i></p>

Wijzigingsplan

Regels

Torendijk 41 Kortgene

Inhoudsopgave

5

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Wonen - 1	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 4	Slotregel	15

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 418225.00

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het wijzigingsplan 'Torendijk 41 Kortgene' van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 wijzigingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand
NL.IMRO.1695.WPTorendijk41Kgn-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 moederplan:**
het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 met identificatienummer
NL.IMRO.1695.BPLandelijk2013-VA01 zoals vastgesteld op 26-02-2015 door de raad van de
gemeente Noord-Beveland.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten van het moederplan is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat onderstaande aanvullingen in acht genomen worden.

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is uitsluitend een bedrijfsruimte toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 100 m² ten behoeve van bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 2, voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels".

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

- a. woningen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand, uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee aan een' uitsluitend vrijstaande en twee aan een gebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend vrijstaande, twee aan een gebouwde en aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3.2.2 Woningen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen tot op de perceelsgrens;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan het aangegeven aantal woningen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dakhelling' bedraagt de dakhelling niet minder dan de aangegeven dakhelling.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf' dan wel binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en

- de bouwhoogte maximaal 7,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

3.2.4 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2, sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 3.2.2, sub c mits deze maat met niet meer dan 2,00 meter zal worden overschreden en dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3.2.2, sub d voor het bouwen tot op de perceelsgrens;
- d. lid 3.2.3, sub b, tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- e. lid 3.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in Artikel 23 van het moederplan wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen de woning.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4 van het moederplan.

3.5.2 Afwijken van deeltijdwonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub a voor het toestaan van deeltijdwonen, met dien verstande dat:

- a. de woning niet gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur;
- b. naast de afwijking tevens een vergunning als bedoeld in de Gebruiksverordening tweede woning 2013 noodzakelijk is.

3.5.3 Afwijken voor recreatief wonen

Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het realiseren van een extra wooneenheid ten behoeve van recreatieve bewoning.

3.5.4 Afwijking voor het realiseren van een nieuwe Economische Drager

- a. Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (schuur Kaaioprit 1), via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub a ten behoeve van het realiseren van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in bijlage 3 van het moederplan of vergelijkbare activiteiten,

maximaal tot en met milieucategorie 2. De Nieuwe Economische Drager dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;

- b. Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag', via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub f ten behoeve van het realiseren van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in bijlage 3 van het moederplan of vergelijkbare activiteiten, maximaal tot en met milieucategorie 2. De Nieuwe Economische Drager dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd.

3.5.5 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 sub a voor bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1 ter plaatse toegelaten categorie;
- b. lid 4.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten."

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 418225.00

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing.

vastgesteld wijzigingsplan Torendijk 41 Kortgene
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 418225.00

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangs regels van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Torendijk 41 Kortgene'.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 0162-487000
E. maaike.winkel@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

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