

WIJZIGINGSPLAN OUD FERDINANDUSDIJK 7 HULST

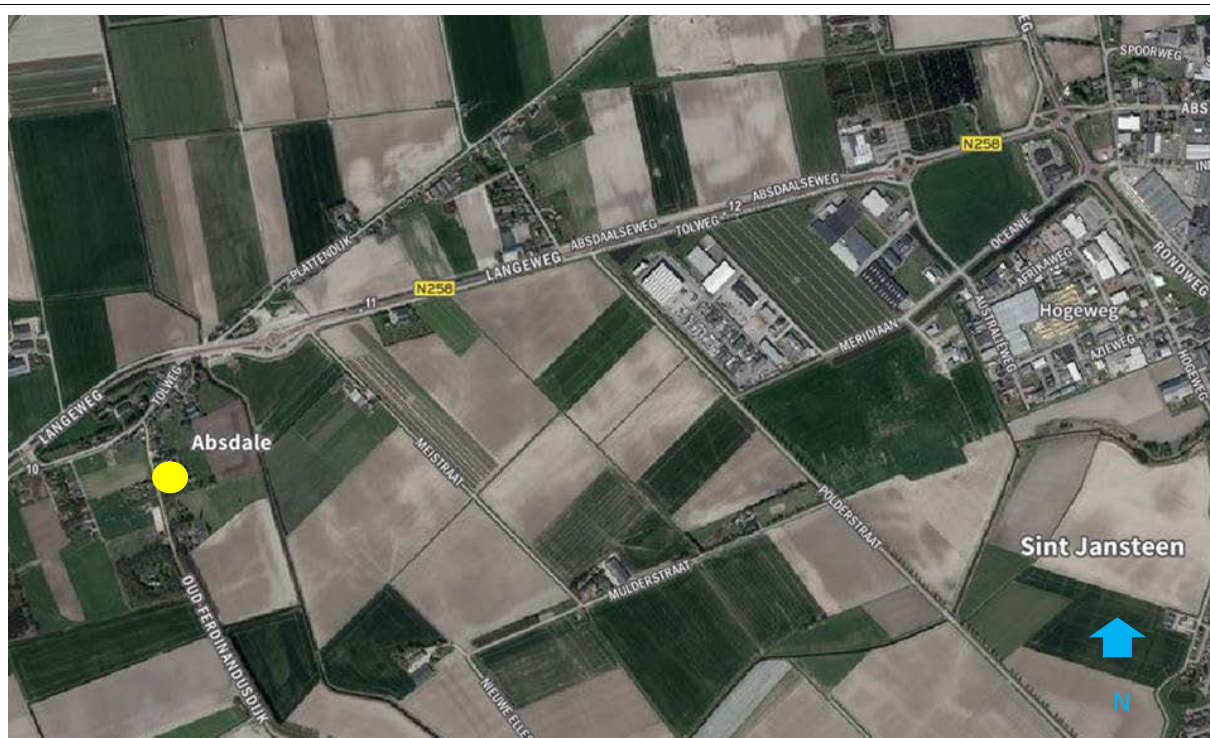
TOELICHTING



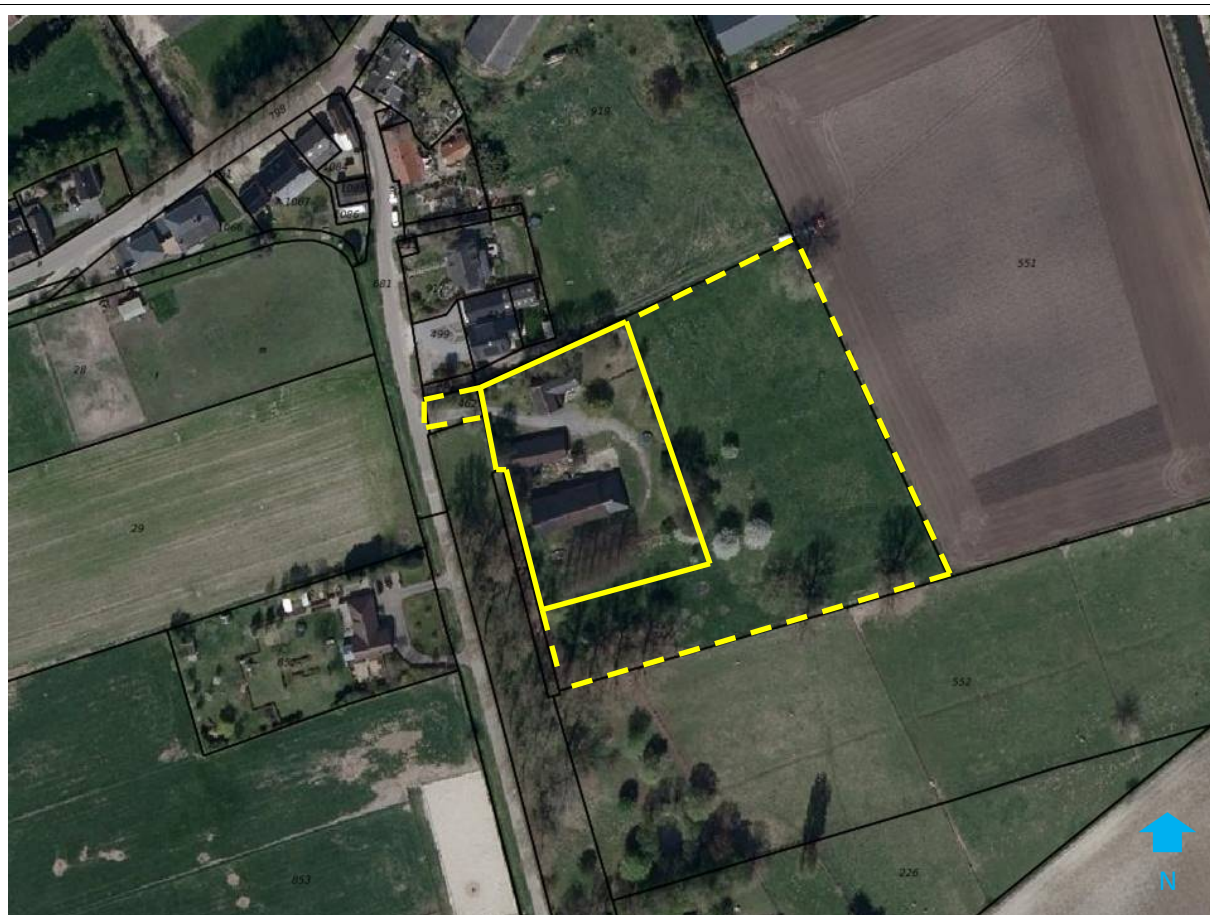
Titel:	Wijzigingsplan Oud Ferdinandusdijk 7 Hulst
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.wpbuitenoudferd7-001V
Project:	19-225
Datum:	12 december 2019
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Eigenaar plangebied
Informatie mede afkomstig van:	Mitec

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	9
3.1 Beleid	9
3.2 Archeologie en aardkunde	10
3.3 Bodem	11
3.4 Water	12
3.5 Landschap en cultuurhistorie	13
3.6 Ecologie	13
3.7 Verkeer en parkeren	14
3.8 Milieuhinder	14
3.9 Grijze milieuaspecten	15
H4. Juridische vormgeving	18
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	18
4.2 Opzet bestemmingsregeling	18
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Handhaving	19
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Bijlagen	
1. Verkennend bodemonderzoek	21
2. Watertoets	22



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied (doorgetrokken lijn) en eigendom (inclusief onderbroken lijn)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het erf van de locatie Oud Ferdinandusdijk 7 is al geruime tijd niet meer in gebruik door een agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, valt het erf met de boerderij onder de bestemming Agrarisch. De eigenaar wil de bestemming van het daadwerkelijke erf wijzigen naar Wonen. In het onderhavige wijzigingsplan wordt de huidige bedrijfswoning juridisch-planologisch omgezet naar burgerwoning en wordt het plangebied onder de bestemming Wonen gebracht. Daartoe wordt het vigerende agrarische bouwblok wegbestemd.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied (zie figuur 2) is het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, en voor deze gronden onherroepelijk geworden op 2 april 2014, van toepassing. De provincie Zeeland heeft weliswaar een reactieve aanwijzing gegeven, maar deze richt zich niet op dit gebied. Het van bestemming te wijzigen erf valt volledig onder de bestemming 'Agrarisch' en volledig binnen een agrarisch bouwblok. In de directe omgeving zijn alle voormalige agrarische bestemmingen al omgezet in een woonbestemming. De aansluiting van het erf op de weg (eigendom van initiatiefnemer) valt onder de bestemming Beschermde dijk en blijft gehandhaafd.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan Buitengebied:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*
- b. het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*
- c. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*
- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ of 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;*
- e. bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;*
- f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;*
- g. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;*
- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.*

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht en getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Vervolgens worden beide plannen in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Absdale. Absdale was al in de middeleeuwen een ontginning gedaan door de monniken van de Abdij Ten Duinen. In de eeuwen erna is het gebied verschillende malen om militair-strategische redenen onder water gezet. Omdat Absdale op een hoger gelegen dekzandrug ligt, bleef het hier vermoedelijk droog. Op de minuutkaart uit 1832 blijkt dat het plangebied toen al bebouwd was (figuur 4). De wegenstructuur uit die tijd is niet veranderd (Oud Ferdinandusdijk en Tolweg). Rond 1910 had het buurtschap naar schatting 500 inwoners. Thans telt het buurtschap nog circa 40 adressen en circa 100 inwoners.



Figuur 4. Minuutkaart 1832 (plangebied omcirkeld)

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied waar de bestemming Wonen op komt te rusten, omvat een deel van het kadastrale perceel van de gemeente Hulst sectie N perceel 223. Het totale eigendom is circa 1,5 hectare, het erf dat van bestemming verandert heeft een oppervlakte van circa 4.000 m². De bestaande omheining van beukenhaag met koningslinden vormt de begrenzing van het erf.

Op het erf staat een woonhuis en twee schuren. Het erf wordt vrijwel geheel omgeven door singelbeplanting. De boerderij dateert uit de periode 1920-1940 en heeft een mansardedak, gedekt met pannen. In de symmetrische voorgevel bevinden zich aan beide zijden van de centraal geplaatste

voordeur twee gemoderniseerde vensters. De gevelopeningen zijn aan de bovenzijde voorzien van ontlastingsbogen met sluit- en geboortestenen en betegelde boogvelden.

De grote schuur is in steen opgetrokken en bevat een zadeldak gedekt met platen met aan een zijde een dakschild. Enkele deuren zijn dichtgemetseld. De kleinere schuur is tevens in baksteen opgetrokken en bevat een zadeldak met golfplaten. Ook bij deze schuur is de gevelindeling gewijzigd als gevolg van toegevoegde en dichtgezette openingen.

2.3 Beoogde situatie

Het als zodanig herkenbare erf wordt van de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'voormalige agrarisch bedrijf' voorzien. Het agrarisch bouwblok wordt opgeheven.

Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

De criteria voor de bestemmingswijziging zijn opgenomen in paragraaf 1.2. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze aan de criteria is voldaan:

Wijziging in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'.	Opgenomen op verbeelding
Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en).	Woning wordt gemoderniseerd, maar blijft als functie en beeld intact
Het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is.	Maximaal één woning conform planregels in vigerend moederplan
Het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd.	Conform planregels in vigerende moederplan
De inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m ³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m ² of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m ³ of 225 m ² , de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning.	Conform planregels in vigerende moederplan. De huidige woonoppervlakte is 215 m ² en de huidige inhoud bedraagt 745 m ³ .
Bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in het moederplan zijn opgenomen.	Geen bestaande economische dragers
Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 van het moederplan dient te worden behouden.	Adres is opgenomen in moederplan. Bebouwing blijft behouden.
De wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar.	Verantwoord in paragraaf 3.7
Wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.	Verantwoord in hoofdstuk 3

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig wijzigingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat bestaande agrarische opstallen waar al gewoond werd, herbestemd worden voor wonen. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie stelt in het Omgevingsplan dat de komende generatie naar schatting 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. De provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Hergebruik van bestaande agrarische opstallen staat daarmee hoog in het vaandel.

In het woonbeleid wordt bevestigd dat de positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

In dit geval is sprake van het gebruik van een bestaand erf met bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf dat voor wonen wordt bestemd. Eén bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, zodat de regionale woningmarktafspraken niet van toepassing zijn. Het is een letterlijk voorbeeld van het hergebruik van een voormalige boerderij als woning.

Gemeentelijk beleid

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, schetst voor het buitengebied een beeld waarbij de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het buitengebied blijft, maar waar bezoekers van kunnen meegenieten.

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

Voor ontwikkelingen in het agrarisch gebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie, geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Voor cultuur-historisch waardevolle gebouwen in het buitengebied worden ruimere hergebruikmogelijkheden toegestaan en wordt sloop ontmoedigd. Het omzetten van het erf van een voormalig agrarische bedrijf naar een woonbestemming past binnen deze strategie.

Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen. Daarmee past het voornemen in het gemeentelijk beleid.

3.2 Archeologie en aardkunde

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 8 juni 2017 het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden vastgesteld. In dit parapluplan is het herziene archeologiebeleid verankerd. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een Waarde-Archeologie 2. Voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld geldt in gebieden met deze waarde een vrijstelling van een oppervlakte van 500m². De vrijstellingenkaart kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer buitengebied op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst. In dit wijzigingsplan wordt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 uit het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden van overeenkomstige toepassing verklaard. Er is geen sprake van bouwactiviteiten, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden. Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied. In het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden is ervoor gekozen om geen algemene bescherming voor

aardkundig waardevolle gebieden op te nemen, maar alleen enkele zeer bijzondere plaatsen te beschermen. In dit geval is sprake van herbestemming van bestaande bebouwing en kan er geen sprake zijn van inbreuk op aardkundige waarden.

3.3 Bodem

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op 22 december 2015). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. In mei 2019 is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Het historisch bodemonderzoek concludeert dat het erf kan worden aangemerkt als een verdachte locatie op grond van de voormalige veehouderij-activiteiten en wijst minimaal vier specifieke deellocaties aan:

1. De aanwezige slakkenpaden met mogelijk zware metalen en PAK's.
2. De aanwezige restanten van oude rioolbuizen ter plaatse van een voormalig bijgebouw met mogelijk asbest;
3. De aanwezige puinverharding van onbekende herkomst onder stelconplaten met mogelijk zware metalen, PAKs en asbest;
4. De in het verleden als boomgaard in gebruik geweest zijnde gronden aan de zuidzijde.

Er zal op een boerenbedrijf ook gebruik gemaakt zijn van bestrijdingsmiddelen en er heeft op de locatie volgens de gegevens een bovengrondse tank voor huisbrandolie gestaan. De exacte locaties van de opslag van bestrijdingsmiddelen en van de bovengrondse tank zijn niet bekend.

Informatie van de eigenaar zet de conclusies van het historisch bodemonderzoek in perspectief:

1. Er liggen inderdaad in minimale omvang wat slakken achter de schuur.
2. De oude rioolbuizen zijn van cement/ beton, zeker niet van asbest. Dit is bij de vervanging door PVC-buizen geconstateerd.
3. Er liggen geen stelconplaten op het erf; er is enkel door de voormalige boer in het kader van de milieu-mestwetgeving een betonnen mestput aangelegd.
4. De gronden aan de zuidzijde zijn nooit een commerciële boomgaard geweest; het Zeeuws Landschap heeft daar in opdracht van de voormalige boer een hoogstamboomgaard aangelegd die inmiddels deels is verdwenen; er is dan ook niet met bestrijdingsmiddelen gewerkt.
5. De voormalige boer sproeide zelf een deel van zijn gewassen met bestrijdingsmiddelen, hij had daartoe een kleine veldspuit op de tractor. Opslag van de veldspuit en bestrijdingsmiddelen was in de oude werkplaats in de grote schuur, maar die opslag is allang verdwenen.
6. Een huisbrandolietank is er nooit geweest, er was al heel snel aardgas en daarvoor steenkool. Er is wel een bovengrondse dieselopslagtank geweest voor de tractor, een standaard tank in een lekbak met afdekzeil. Deze stond ten oosten van de grote schuur in de schaduw van de bomen, maar is al minstens 20 jaar weg.

Het bevoegd gezag heeft op grond van het bovenstaande verzocht een verkennend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de dieselopslagtank en na te gaan of de buizen inderdaad geen asbest bevatten. Dit verkennend bodemonderzoek is samengevoegd met het historisch onderzoek en als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek komen geen ernstige verontreinigingen naar voren. Bodem vormt geen belemmering voor de planvorming.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel en het wateradvies zijn opgenomen in bijlage 1. De conclusies zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Het plangebied kent een zandige ondergrond dat weinig zettingsgevoelig is en ruime mogelijkheden voor infiltratie heeft. Op het erf ligt aan de voorzijde water dat echter niet in directe verbinding staat met het afvoerend watersysteem (figuur 5). Het afvoerend watersysteem ligt aan de andere zijde van de Oud Ferdinandusdijk en loopt ten zuiden van het plangebied in de primaire watergang die eerst oostwaarts en dan achter het perceel langs noordwaarts afvoert richting Groot Eiland. De beschermingszone van de watergang valt niet over het plangebied.



Figuur 5. Watersysteem

Waterberging

Het bebouwde oppervlak en de verharding van het erf verandert niet. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

Waterkering

De voormalige scheiding tussen de Groot Oud Ferdinanduspolder en de Absdalepolder maakt geen deel uit van de regionale waterkering.

Waterkwaliteit

In de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet. Bij eventuele bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt. Het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water.

3.5 Landschap en cultuurhistorie

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van het buurtschap Absdale. Absdale en dan met name de lijnen Toldijk en Oud Ferdinandusdijk maken deel uit van de Staats Spaanse Linies. De Oud Ferdinandusdijk is in het vigerend bestemmingsplan aangewezen als beschermde dijk, enerzijds vanuit de cultuurhistorische waarde en anderzijds vanwege de functie als bloemdijk. Als gevolg van de bestemmingswijziging verandert er aan de functie en het gebruik van de dijk niets.

De boerderij is opgenomen in de lijst van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. De beoordeling in 2011 gaf aan dat er nog sprake is van een oorspronkelijke erfindeling met redelijk authentieke elementen. Deze zijn echter in de streek niet zeldzaam. In het hernieuwde provinciale beleid is ervoor gekozen alleen de zeldzame objecten bescherming te bieden en voor de andere waardevolle objecten de eigenaar te stimuleren de waarden te behouden. Met de bestemmingswijziging naar Wonen en de handhaving van de locatie van de bebouwing blijft de landschappelijke structuur en de erfindeling hetzelfde.

3.6 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden liggen op grote afstand (ruim 8 kilometer naar de Vogelkreek en circa 4 kilometer naar het Belgische Natura 2000 gebied Stropersbos en omgeving. De omzetting van een agrarische naar een woonbestemming kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatistische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden¹.

De bestemmingswijziging leidt in dit geval niet tot een toename van stikstofdepositie. Er wordt immers een bestaande agrarische woning in gebruik genomen als burgerwoning. Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden, ruimteverwarming (gas) en verkeersbewegingen van en naar de locatie. Omdat er sprake is van een bestaande woning, is er geen sprake van te vergunnen bouwwerkzaamheden en derhalve ook geen stikstofuitstoot. De ruimteverwarming verandert niet, omdat er al sprake is van een bestaande woning; eventuele investeringen zullen eerder leiden tot een vermindering van de stikstofuitstoot (onder meer bij toepassing van zonnepanelen). Er is nu sprake van een agrarische bestemming en een huishouden en in de toekomst alleen van een huishouden. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied nemen als gevolg van de bestemmingswijziging derhalve niet toe, eerder af. Er kan dan ook geen sprake zijn van een toename van stikstofdepositie. Daarmee is enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Natuur Netwerk Zeeland

Grenzend aan het plangebied ligt de beschermde dijk Oud Ferdinandusdijk die in het Natuurbeheerplan van de provincie Zeeland onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Zeeland.

¹ Ministerie BZK, Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden

Deze wordt beheerd als een bloemdijk (beheertype N.12.01). Door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen wordt de dijk niet geraakt. Het plangebied maakt geen deel uit van leefgebieden voor beschermde soorten (leefgebied open akker, droge of natte dooradering). Het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen effect op het Natuur Netwerk Zeeland (figuur 6).



Figuur 6. Natuur met bloemdijk (groen) en leefgebied droge dooradering (grijs)

Flora en fauna

Dit wijzigingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op het erf. Ook de positie van bebouwing verandert niet. Er is als gevolg van de bestemmingswijziging geen sprake van sloop en/of bouw. Wonen vormt geen belastende functie. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna.

Het plan veroorzaakt geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

3.7 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt af ten opzichte van de huidige planologische situatie, waar ruimte is voor agrarisch bedrijf. Ten opzichte van de huidige situatie waar de eigenaar reeds op het perceel woont verandert de verkeerssituatie niet. Er is dan ook geen sprake van enige invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de verandering van een bedrijfswoning in één burgerwoning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

Agrarische bouwblokken

Rondom het plangebied zijn vele voormalige agrarische bouwblokken al omgezet naar Wonen. In de directe omgeving liggen nog vier agrarische bouwblokken (figuur 7, nummering correspondeert met onderstaande tabel). Op die agrarische bouwblokken is geen intensieve veehouderij toegestaan. De planologische mogelijkheden op een agrarisch bouwblok bieden in principe ruimte voor akker- en tuinbouw, al dan niet in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief). Daarvoor geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter. De werkelijke activiteiten staan vermeld in onderstaande tabel.

Adres	Activiteit	Minimaal aan te houden afstand	Werkelijke afstand tussen bouwblokken
1. Tolweg 67	Teelt fruit/aardappelen	30 meter	86 meter
2. Tolweg 65	Teelt groenten/knolgewassen	30 meter	189 meter
3. Tolweg 90	Voormalig bedrijf (wonen)	0 meter	122 meter
4. Meistraat 1	Loonwerk/zorgboerderij	50 meter	445 meter



Figuur 7. Milieuzonering

De werkelijke activiteiten op de agrarische bouwblokken hebben een veel kleinere minimaal aan te houden afstand dan de werkelijke afstand. Alleen de locatie Tolweg 7 ligt binnen de 100 meter,

zijnde de afstand die moet worden aangehouden op grond van de maximale planologische mogelijkheden. De mogelijkheden zijn ter plaatse echter al ingeperkt door de bestaande woonbestemmingen. De wijziging naar een woonbestemming in het plangebied heeft geen enkele invloed op de bedrijfsactiviteiten.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen.

3.9 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaï

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. De Oud Ferdinandusdijk is ten zuiden van het plangebied afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Ter hoogte van het plangebied heerst op de Oud Ferdinandusdijk een snelheidsregime van 30 km/u.

Het plangebied ligt wel in de geluidzone van de N258 die op een afstand van 240 meter ten noorden van de buurtschap Absdale ligt. Derhalve dient conform de Wet geluidhinder inzicht gegeven te worden in de te verwachten geluidbelasting. De intensiteit op de N258 is afgeleid van de verkeersstromenkaart van Zeeland (2017) en opgehoogd met 1% per jaar. De verdeling over dag, avond en nacht en over lichte, middelzware en zware voertuigen is overgenomen van de berekeningen die zijn gemaakt ten behoeve van de aanleg van de parallelweg langs de N258 bij Absdale die in de periode 2017-2019 zijn uitgevoerd. Verder is het wegdektype op tweelaags ZOAB gezet. Zelfs in een volledig open veld voldoet op 240 meter van de weg (na correctie volgens artikel 110 Wgh) de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tussen het plangebied en de weg ligt het buurtschap met een dempende werking, zodat de geluidbelasting nog lager zal uitvallen dan getoond in de berekening in figuur 8. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planvorming.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	523	235	75
Snelheid personenwagens	80	80	80
Lichte vrachtwagens per uur	42	8	6
Zware vrachtwagens per uur	43	8	10
Snelheid zwaar verkeer	80	80	80
Wegdektype	Tweelaags ZOAB		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	240
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	49.757
Berekende geluidniveau in Lden :	48.509
Berekende geluidniveau in Lnight :	39.757

Figuur 8. Berekening wegverkeerslawaaï (Standaard Rekenmethode I RMG 2012, Infomil)

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

In de directe omgeving liggen geen inrichtingen met een hoog veiligheidsrisico. Er zijn geen relevante buisleidingen in de omgeving. De N258 maakt geen deel uit van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen of van de gemeentelijke routing vervoer gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het ruimtelijk plan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende wijzigingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het plangebied is de grens van het huidige perceel. Het erf krijgt de bestemming 'Wonen', de rest houdt de bestemming Agrarisch, waarbij het agrarische bouwvlak verdwijnt. De grens van de bestemming Wonen valt samen met de grens van een bouwvlak, zodat alle bebouwing binnen een bouwvlak ligt. Voor de woning geldt een goothoogte van 6 meter. Conform de wijzigingsbevoegdheid is een functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen.

Planregels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' Buitengebied Hulst. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de regels van artikel 3 en artikel 22 uit het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' van toepassing verklaard. Tevens worden de planregels van het parapluplan "Archeologische en aardkundige waarden" van toepassing verklaard.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er wordt in dit geval geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmings- of wijzigingsplan en de daarin opgenomen regels. Een plan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is dit wijzigingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het wijzigingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het wijzigingsplan zal het gemeentebestuur, administratief-rechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap heeft geen opmerkingen, het wateradvies is in bijlage 2 opgenomen. De provincie verwijst in haar reactie naar het risico dat kan zijn ontstaan als gevolg van de uitspraak van de Raad van State inzake het PAS. Hiervoor is een extra motivering toegevoegd, waaruit blijkt dat er in dit geval geen sprake kan zijn van een toename van stikstofdepositie.

Het ontwerp wijzigingsplan is zes weken ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.