

BOUWKUNDIG TEKEN- EN
ONTWERPBUREAU



VERSTRAETEN



Ruimtelijke Onderbouwing: Westdijk 5 - Ossenisse



Glacisweg 34 | 4561 HG | Hulst | t. 0114 312324 g. 06 45088184

Op alle opdrachten aan ons, op al onze offertes en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden neergelegd in de RVOI 2001, gedeponereerd ter Griffie van de Arrondissementsbank te 's-Gravenhage. Op eerste verzoek zal een exemplaar van deze regeling aan u worden toegezonden.

Bestemmingsplan
Westdijk 5 - Ossenisse

Ruimtelijke Onderbouwing

NL.IMRO.0677.PbosseWestdijk5-000V

Opdrachtgever:
VOF A.C.M. Serrarens
Westdijk 5
4589 RR Ossenisse

Opdrachtnemer:
Bouwkundig Teken- en Adviesbureau Verstraeten
Glacisweg 34
4561 HG Hulst

Bouwkundig Teken- en Adviesbureau Verstraeten
Glacisweg 34
4561 HG Hulst

Verantwoording

Titel : Westdijk 5 - Ossensisse

Subtitel : Ruimtelijke Onderbouwing

Auteur(s) : Ing. J.J.C. Verstraeten

Paragraaf goedgekeurd :

E-mail adres : info@buroverstraeten.nl

Contact : Glacisweg 34
4561 HG Hulst
T + 31 114 31 23 24
G + 31 6 45 08 81 84

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied – Huidige situatie	5
1.3 Doel	11
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Het project	12
2.1 Beschrijving ruimtelijk initiatief	14
2.2 Vigerend bestemmingsplan	
Hoofdstuk 3 Planologisch beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	21
4.1 Natuur	21
4.2 Cultuurhistorie	22
4.3 Archeologie	23
4.4 Mobiliteit en parkeren	24
4.5 Technische infrastructuur	24
4.6 Bodem	24
4.7 Geluid	25
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Externe veiligheid	27
4.10 Omliggende functies	28
Hoofdstuk 5 Watergraaf	28
5.1 Watertabel	28
Hoofdstuk 6 Juridisch	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Regels	31
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	32
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure	32
7.2 Economische uitvoerbaarheid	32
7.3 Handhaving	32
7.4 Conclusie	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Westdijk 5 te Ossenis is het agrarisch bedrijf van VOF A.C.M. Serrarens gelegen. Een agrarische onderneming die zich bezighoudt met akkerbouw en veeteelt. De VOF A.C.M. Serrarens telt 6 eigenaren, te weten;

- Dhr. A. Serrarens
- Mevr. M. Serrarens
- Mevr. C. Serrarens
- Mevr. I. Serrarens
- Mevr. E. Serrarens
- Mevr. S. Serrarens

De VOF A.C.M. Serrarens treedt in onderliggende toelichting als initiatiefnemer naar voren met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen.

Op het boerenerf, genaamd 't Hoogland, staat een woonhuis en een drietal schuren.

In de huidige bedrijfswoning zijn Dhr. A. Serrarens en Mevr. M. Serrarens woonachtig.

Dhr. A. Serrarens en Mevr. M. Serrarens hebben het agrarisch bedrijf opgebouwd tot wat het nu is. De overige eigenaren van de VOF A.C.M. Serrarens en tevens de kinderen van Dhr. A. Serrarens en Mevr. M. Serrarens, willen als nieuwe generatie een component toevoegen aan de huidige bedrijfsactiviteiten. Te weten; recreatie. De initiatiefnemer is voornemens een vier-tal vakantieappartementen te gaan realiseren in één van de schuren. Mede door de beoogde ontwikkelingen wordt de onderneming toekomstbestendig gemaakt. De recreatieve mogelijkheden zijn een nieuwe economische drager voor de boerderij.

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afwijken en medewerking verlenen aan het realiseren van de vier vakantieappartementen in de bestaande schuur.

1.2 Plangebied – huidige situatie

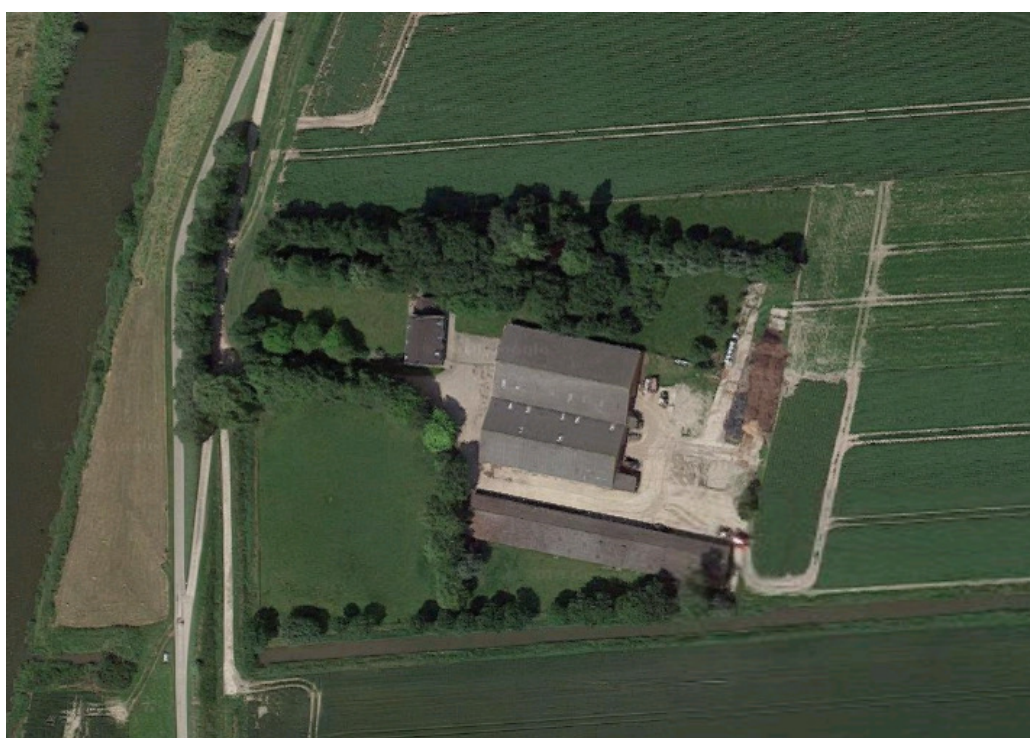
Het plangebied aan de Westdijk 5 te Ossenis is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. Kadastraal is de locatie bekend als Hontenis, sectie W, nummer 334. De locatie is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer van de bebouwde kom van Ossenis. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen woningen en bedrijven gelegen.

Het projectgebied is aan de noordzijde zeer dicht gelegen aan de Westerschelde en omringd met landerijen.

Het perceel aan de Westdijk 5 is ingericht als een karakteristiek boerenerf met een lange statige oprijlaan, een weide voor dieren en kleine boomgaard. Het boerenerf is gelegen aan de rustige binnenweg, Westdijk. Het erf wordt door middel van een sloot en een afrastering van de openbare weg gescheiden. De bebouwing bestaat uit een woonhuis met aangebouwde keet en drie grote moderne schuren. Het woonhuis met keet dateert uit de 18^{de} eeuw. Beide zijn in baksteen opgetrokken en bevatten een zadeldak met pannen. De woning is redelijk authentiek en bijzonder door zijn leeftijd. De aangebouwde keet lijkt grotendeels in oorspronkelijke staat en is tevens bijzonder door zijn leeftijd. De ensemblewaarde is aangetast door de nieuwbouw van de drie grote schuren. De erfonderdelen mogen als eigentijds worden beschouwd. De eigentijdse tuin bestaat uit een boomgaard; schapenweide en markante bomenrijen.



figuur 1.2a luchtfoto plangebied



figuur 1.2b luchtfoto projectlocatie

Hierna zijn enkele foto-impressies weergegeven van de aanwezige bebouwing op het perceel Westdijk 5 te Ossensisse.



figuur 1.2c impressie boerderij met statige oprijlaan



figuur 1.2d impressie voorgevel bedrijfswoning



figuur 1.2e impressie achtergevel bedrijfswoning



figuur 1.2f impressie voorgevel schuur 1, gelegen naast schuur t.b.v. beoogde ontwikkelingen



figuur 1.2g impressie voorgevel schuur t.b.v. beoogde ontwikkelingen



figuur 1.2i impressie zijgevel schuur t.b.v. beoogde ontwikkelingen



figuur 1.2j impressie achtergevel schuur t.b.v. beoogde ontwikkelingen



figuur 1.2k impressie weide onderdeelmakend van karakteristiek boerenerf

1.3 Doel

Doel van het schrijven van deze onderliggende ruimtelijke onderbouwing is het onderhavige plan planologisch mogelijk te maken. Hiermee wordt door middel van een aanvraag omgevingsvergunning 'afwijken strijdig gebruik' beoogde ontwikkelingen juridisch en planologisch mogelijk gemaakt.

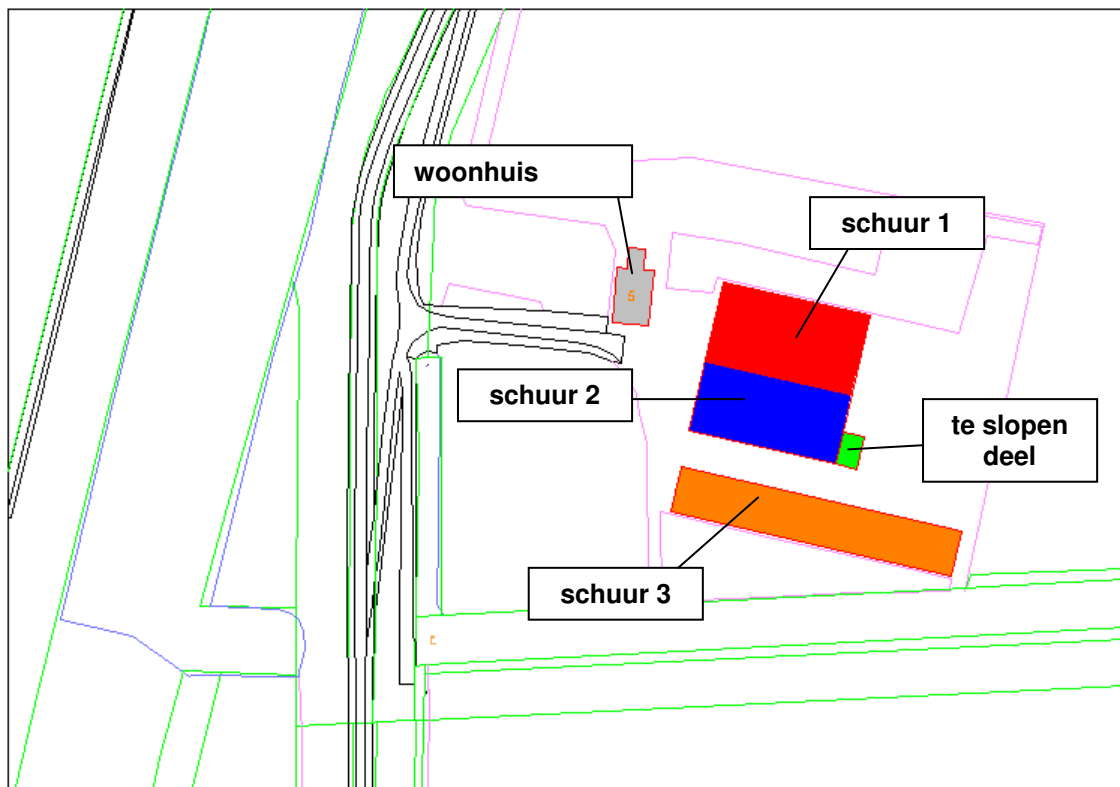
1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid en conclusie nader aangeduid.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving ruimtelijk initiatief

Het perceel aan de Westdijk 5 is ingericht als een karakteristiek boerenerf met een lange statige oprijlaan, een weide voor dieren en een kleine boomgaard. De bebouwing van de projectlocatie bestaat uit een woonhuis en drie schuren. Het woonhuis dateert uit omstreeks 1625. De drie schuren dateren uit 1929, 1969 en 1977.

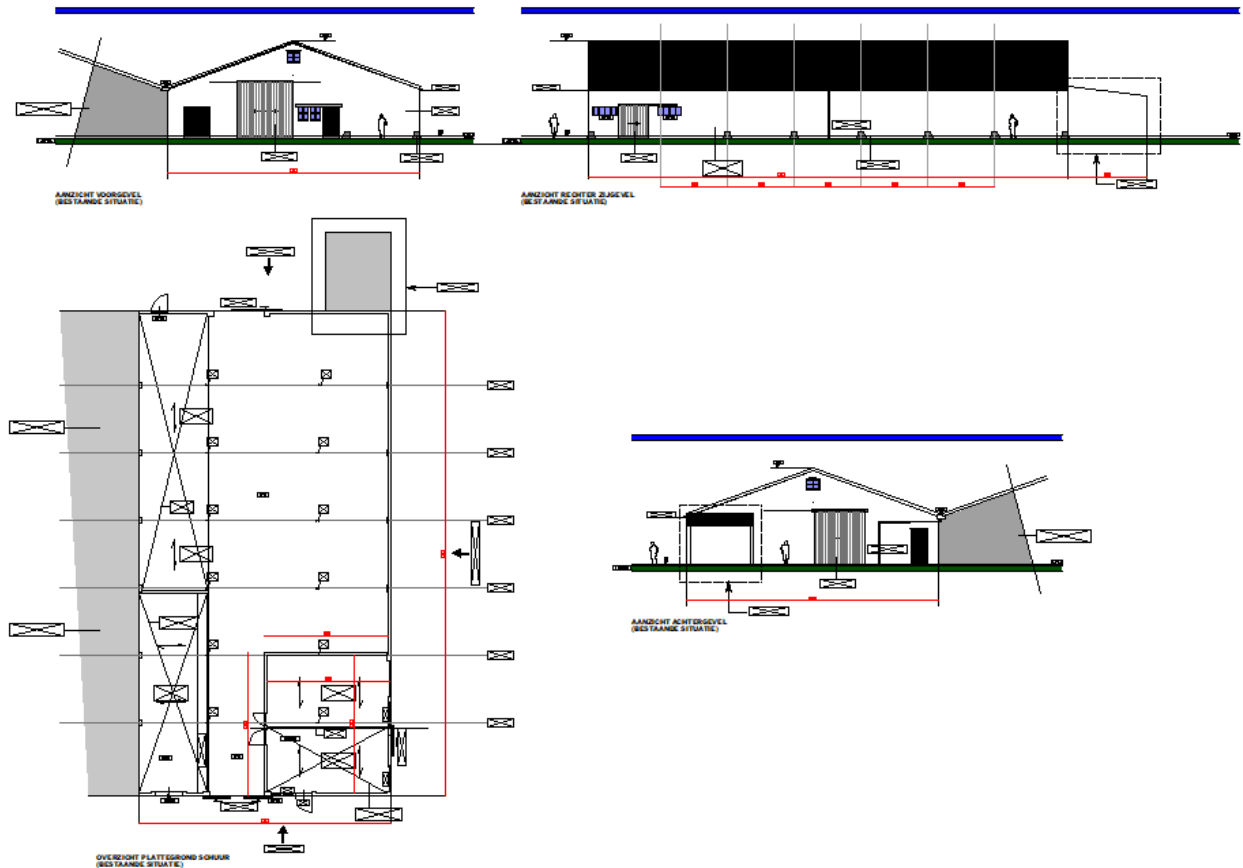


figuur 2.1a situering aanwezige bebouwing perceel Westdijk 5

VOF A.C.M. Serrarens is voornemens 4 vakantieappartementen te realiseren in schuur 2. Beoogde ontwikkelingen zijn wenselijk om de onderneming toekomstbestendig te maken. De beoogde ontwikkelingen zorgen daarbij voor een ruimtelijke kwaliteitswinst, een versterking van het plattelandstoerisme en de vitaliteit van het platteland. De uitwendige verschijningsvorm van 'schuur 2' blijft grotendeels onveranderd. Zo zullen er geen bijgebouwen ten behoeve van beoogde ontwikkelingen worden gerealiseerd. Bestaande gevelopeningen zullen waar mogelijk met respect voor het karakter van de schuur intact blijven. Wel zal de schuur een ware transformatie ondergaan naar een moderne en eigentijdse functie, waarbij het een duidelijke kwaliteitsimpuls krijgt. De vier afzonderlijke vakantieappartementen worden tevens allen levensloopbestendig uitgevoerd, hetgeen wil zeggen dat ze beschikken over een slaap-, en badkamer op beganegrondniveau. Tevens beschikken alle 4 de vakantieappartementen over een zelfstandige entree en woonruimte. De verdieping wordt voor secundaire woonfuncties gebruikt (slapen).

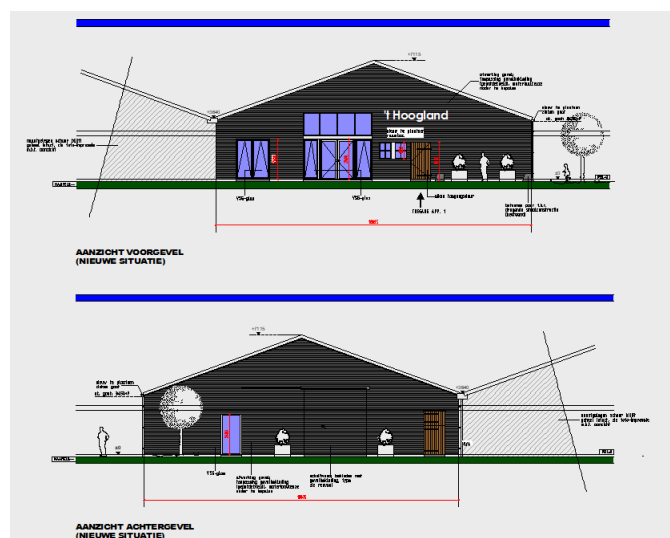
Naast de zelfstandige ruimtes die tot de appartementen behoren, is in het ontwerp een gezamenlijke verblijfsruimte voorzien bij verhuur aan grote groepen mensen.

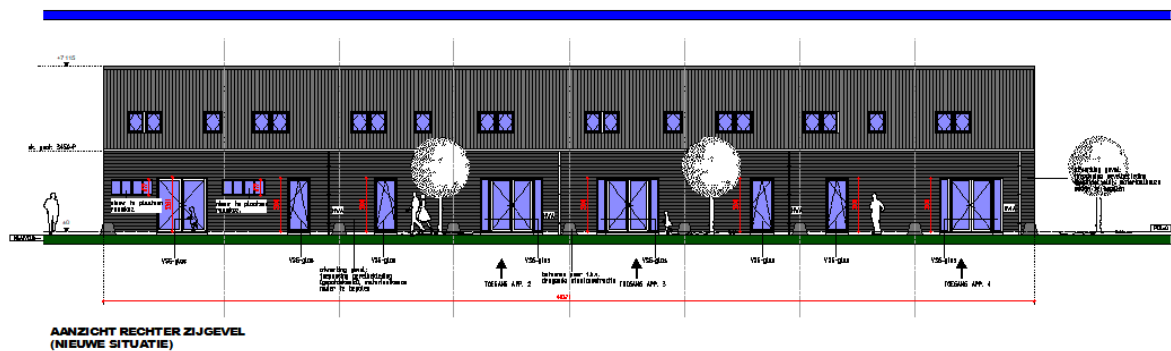
Door Bureau Verstraeten is thans een ontwerp gemaakt. In de figuur 2.1b is de tekening weergegeven van de bestaande situatie met betrekking tot plattegrond en gevelaanzichten.



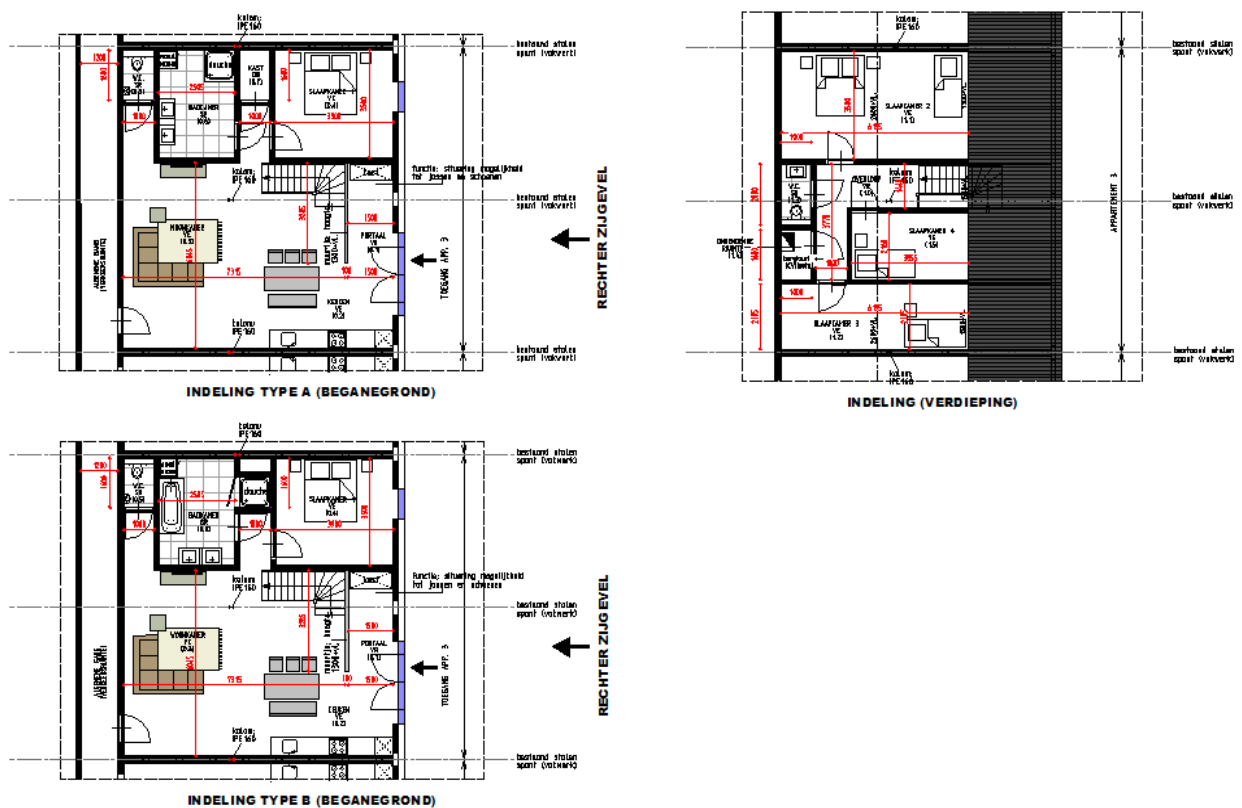
figuur 2.1b plattegrond en gevels bestaande situatie schuur 2 (projectlocatie Westdijk 5)

In de figuur 2.1c en 2.1d is de tekening weergegeven van de nieuwe situatie van het ontwerp met betrekking tot plattegronden en gevelaanzichten





figuur 2.1c gevelaanzichten nieuwe situatie schuur 2 (projectlocatie Westdijk 5)



figuur 2.1d plattegrond nieuwe situatie schuur 2 (projectlocatie Westdijk 5)

Op het perceel is reeds een waterbiotoop aanwezig. Deze zal worden voorzien met natuurvriendelijke oevers, waarbij een deel van het perceel zal worden ingeplant voor het realiseren van een streekeigen erf.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

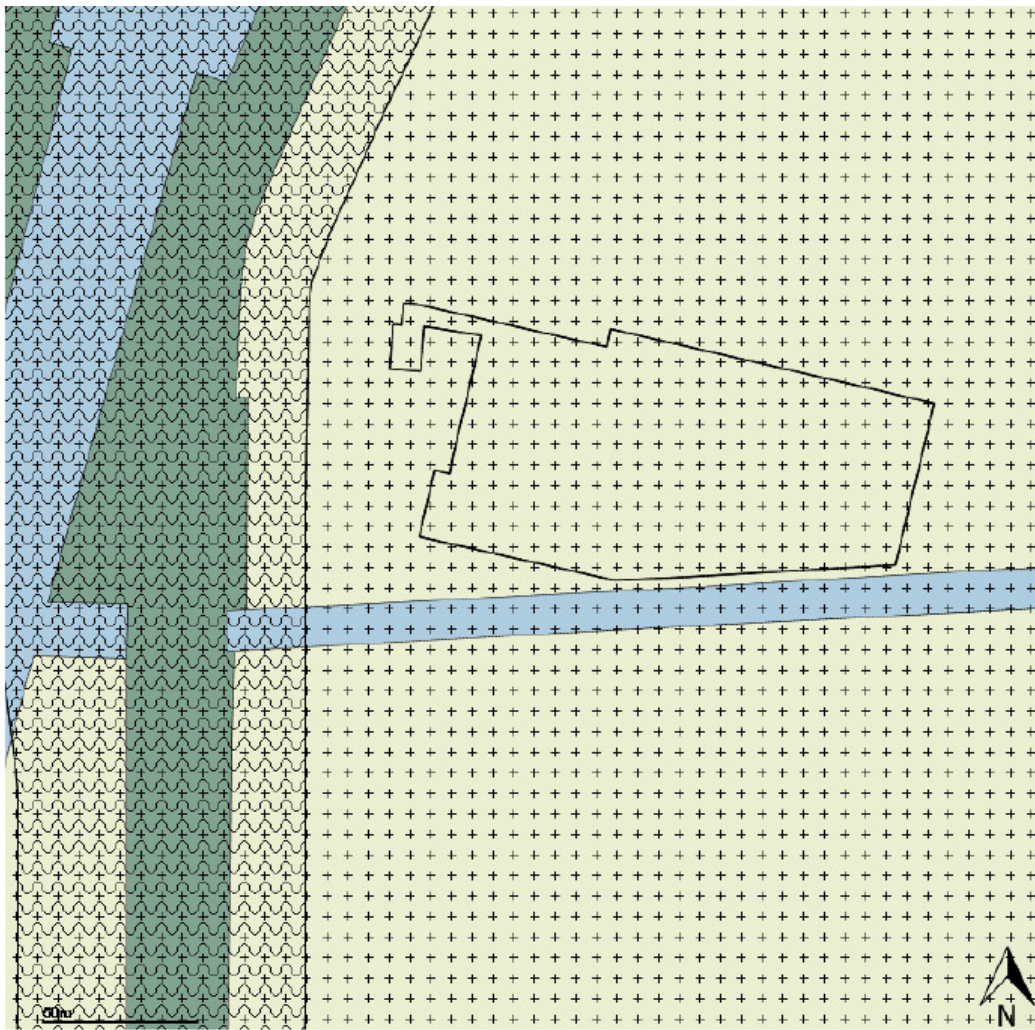
Op dit moment is voor de projectlocatie, het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van toepassing. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 16 mei 2013, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'agrarisch'. Conform het vigerende bestemmingsplan is het niet

rechtstreeks mogelijk beoogde ontwikkelingen te realiseren op de beoogde locatie binnen het plangebied.

Beoogde ontwikkelingen voldoen niet aan de criteria van de afwijkingsbevoegdheid voor Nieuwe Economische Dragers (NED) zoals vermeld in artikel 3.5.6 van het geldende bestemmingsplan. De locatie ligt niet in een kernrandzone en er is geen sprake van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken heeft de gemeente Hulst besloten de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit te breiden voor agrarische bedrijven. Kleinschalige economische activiteiten (NED's) kunnen namelijk een bijdrage leveren aan de versterking van het plattelandstoerisme en de vitaliteit van het platteland. Om het mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen kan gebruik worden gemaakt van de regeling NED. Aan het toepassen van de regeling NED zijn voorwaarden verbonden (artikel 3.5.6 van het bestemmingsplan). Dit houdt in dat er minimaal aan €8.000 dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitswinst en dat wordt voorzien in (het behoud van) een goede landschappelijke inpassing. Deze voorwaarden zullen worden vastgelegd in een privaatrechterlijke overeenkomst.

De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt in het ontwerp gerealiseerd door toepassing een gepotdekselde gevelbekleding. Om de landelijke inpassing te waarborgen zal op het perceel de huidige waterbiotoop worden verstrekt met de aanleg van natuurvriendelijke oevers, waarbij een deel van het perceel zal worden ingeplant voor het realiseren van een streekeigen erf. De voorgenomen ontwikkeling kan met toepassing van een omgevingsvergunning afwijken strijdig gebruik medewerking worden verleend.



*Figuur 2.2a snede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Hoofdstuk 3

Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

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. 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:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. 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. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (Amvb) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaagwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek: “De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Over de ladder is inmiddels veel jurisprudentie ontstaan. Uit de jurisprudentie blijkt dat als een bouwplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). De realisatie van vier vakantieappartementen in een bestaande schuur betreft een kleinschalige activiteit, waardoor geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zodat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en 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 2012-2108 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 landelijke gebied. Bovendien wil de provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Hergebruik van bestaand 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 landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkeling. De provincie ziet verschillende mogelijkheden om een permanente- of

recreatieve woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

- a. het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood)
- b. ruimte voor ruimte
- c. nieuwe bebouwing (rood voor groen)

In dit geval is sprake van het gebruik van een bestaand erf met bestaande bebouwing van een agrarisch bedrijf. Bestaande uit een bedrijfswoning en drie schuren. Eén bestaande schuur wordt omgezet naar een viertal vakantieappartementen. De regionale woningmarktafspraken zijn niet van toepassing. Het is een letterlijk voorbeeld van hergebruik.

Het initiatief betreft uitsluitend het toestaan van recreatief gebruik van een bestaande schuur als vakantieappartementen. Het initiatief gaat niet gepaard met ontwikkelingsmogelijkheden/activiteiten die een negatief effect op de bestaande landschappelijke en gebiedswaarden kunnen hebben. Ook heeft het initiatief geen negatief effect op de ambities en ordeningsprincipes voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de regio. De gewenste ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Vrijtijdseconomie is een belangrijke economische drager voor de gemeente Hulst. Al decennia lang komen vele (dag) toeristen de gemeente Hulst bezoeken. Een goed toeristisch voorzieningenniveau zal ook bijdragen aan de leefbaarheid van de gemeente voor de eigen bewoners.

Wens is om de aantrekkingskracht van Hulst te behouden en te vergroten en toerisme zich nog meer tot een volwaardige pijler te laten ontwikkelen van de Hulsterse economie. Hiervoor zijn nieuwe impulsen nodig.

Er is gewerkt aan een nieuwe visie die past bij de gemeente Hulst en is afgestemd op de recente toeristische ontwikkelingen. De Toeristische Uitvoeringsalliantie (gevormd door Kenniscentrum Kusttoerisme, NV Economische Impuls Zeeland (Impuls) en VVV Zeeland) is door de gemeente Hulst gevraagd een advies op te stellen ten aanzien van de nieuwe gemeentelijke toeristische visie voor de periode 2015-2019. Hiervoor is het Toeristisch ontwikkelingsplan Hulst 2016-2020 in werking getreden.

Structuurvisie Hulst

Structuurvisie De gemeente Hulst heeft in mei 2012 de structuurvisie vastgesteld, waarin op hoofdlijnen is beschreven waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. Uit de structuurvisie blijkt dat binnen de gemeente Hulst beperkt aanbod aan verblijfsrecreatie bestaat.

In principe zijn vier gebieden geschikt voor verblijfsrecreatie:

1. De binnenstad Hulst voor hotelfaciliteiten;
2. Gebiedsontwikkeling Perkpolder;
3. Recreatiecentrum De Vogel, Resort Westerschelde en Camping De Zeemeeuw;
4. Het buitengebied voor Bed & Breakfast, kleinschalige campings en groepsaccommodaties.

Daarnaast staat in de structuurvisie dat Hulst inzet op dag- en routerecreatie, waarbij de binnenstad wordt gezien als het paradepaardje. Ook ontwikkelen de Meester van de Heijdegroeve in Nieuw-Namen en het Verdronken Land van Saeftinghe (internationaal van betekenis) zich als belangrijke recreatieve attracties. Binnen de gemeente is nog ontwikkelruimte voor een grotere dagattractieve trekker (ca. 10.000-25.000 bezoekers). De routestructuren kunnen nog verder worden ontwikkeld door te enten op de landschappelijke onderlegger en te koppelen aan de dorpen met eigen identiteit. Ook het koppelen van de voormalige militaire linies en de Westerschelde met historische pleisterplaatsen spelen een belangrijke rol bij het vergroten van de beleving van het buitengebied. Ook wordt de inzet op een recreatieve waterinfrastructuur, zodat er een recreatief vaarrouthenetwerk (tussen Hulst-Axel-Otheense kreek-Terneuzen) ontstaat, als kansrijk gezien.

Economisch beleid

Doel van het in juni 2013 vastgestelde economische beleid van de gemeente Hulst is het versterken en uitbouwen van de economische structuur van de gemeente Hulst in al haar facetten, alsmede een evenwichtige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Toerisme en recreatie wordt daarbij benoemd als een kans die nog niet optimaal wordt benut.

Vrijtijdseconomie is als één van de drie verder te ontwikkelen thema's benoemd. Leisure is qua dag-/kooptoeisme en horeca altijd al een sterke troef geweest van Hulst, maar vraagt nu om nieuwe inspanningen en een gedifferentieerder aanbod van onder andere verblijfs- en dagrecreatie, detailhandel en horeca zowel in Hulst als daarbuiten (bijvoorbeeld langs de Westerschelde).

Coalitieprogramma

In het coalitieprogramma 2014-2018 'Samen voor Hulst' staat samenwerking centraal. De ambitie is om in deze periode te werken aan een krachtige vitale gemeente, waarin men goed kan wonen, werken en recreëren: men viert het leven in Hulst. Kernwoorden zijn hierbij: gastvrij, aantrekkelijk en uitnodigend voor iedereen. Toerisme is en blijft een aantrekkende kracht voor de economie van Hulst. De potentie is groot om dit verder te ontwikkelen. Ondernemers die zich willen vestigen of goede plannen hebben, worden gefaciliteerd door de gemeente. Voor het college is de realisatie van een aantal majeure projecten van belang. Het gaat daarbij om de projecten De Nieuwe Bierkaai, Gebiedsontwikkeling Perkpolder en Project De Statie.

Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. Kansen voor Hulst liggen in het oppakken van veelgenoemde verbeterpunten. Zo zijn er kansen langs de Westerscheldekust. Deze is toeristisch haast nog ontgonnen. Toch hebben we hier echt iets bijzonders in handen dat kansen biedt om meer toeristen te verleiden voor een bezoek.

Toeristisch Ontwikkelingsplan 2016-2020

Het toeristisch ontwikkelingsplan constateert dat de combinatie tussen de Bourgondische vestingstad Hulst en het rustige buitengebied kenmerkend voor de regio is en dat de verbinding tussen beiden kan worden verbeterd. Geconstateerd wordt dat het verblijfsaanbod niet uitgebreid is en er ruimte is voor nieuw aanbod. De sterke punten rust en ruimte kunnen nog beter worden benut.

Conclusie

Realisatie van vier vakantieappartementen in een bestaande schuur op het boerenerf past niet binnen de daarvoor gestelde kaders uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst.

Beoogde ontwikkelingen vormen een nieuwe economische drager aan de Westdijk 5 te Ossensisse. Om de verblijfsrecreatie binnen de gemeente Hulst te stimuleren en het starten van verblijfsrecreatie voor ondernemers aantrekkelijker te maken, heeft de gemeente Hulst besloten de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit te breiden voor agrarische bedrijven. Kleinschalige economische activiteiten kunnen namelijk een bijdrage leveren aan de versterking van het plattelandstoerisme en de vitaliteit van het platteland.

Hoofdstuk 4

Sectorale aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied.

Gezien de afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de wet Natuurbescherming (Natuurwet). Deze wet is onder andere samengesteld met de Flora en Fauna wet en heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

Beoogde ontwikkelingen hebben geen relatie tot uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op de projectlocatie. De positie en grootte van de bebouwing blijft ongewijzigd. Er is als gevolg aan het verlenen van de omgevingsvergunning 'wijziging gebruik' geen sprake van sloop en/of bouw. Realisatie van vier vakantieappartementen vormen geen belastende functie.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is niet waarschijnlijk. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Mogelijk komen er in de nabijheid van de projectlocatie algemene soorten als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn niet toegestaan. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden hiermee rekening houden en zal de projectlocatie inspecteren op de eventuele aanwezigheid van sporen van nesten. Visueel zijn er thans geen nesten gedetecteerd.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden ten tijden van de realisatie (werkzaamheden) met trekking tot de beoogde ontwikkeling.

Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Concluderend een onderzoek is niet nodig.

4.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De boerderij op de Westdijk 5, het plangebied, dateert uit omstreeks 1625. De boerderij maakt deel uit van de inventarisatie van historische boerderijen en heeft een MIP-status. Het is een boerderij uit een periode waarin het gros van geïnterviewde boerderijen met een B-status (provinciaal beleid) valt. Reden voor de status is de samenstelling van het complex dat als een interessant voorbeeld voor een boerderij geldt. Het woonhuis is als individueel gebouw zeer karakteristiek met betrekking tot vormgeving en authenticiteit door zijn leeftijd.

Waardering woonhuis;

- Authenticiteit: B
- Architectuur: B
- Zeldzaamheid: A
- Datering: A
- Eindoordeel: B

Waardering erf;

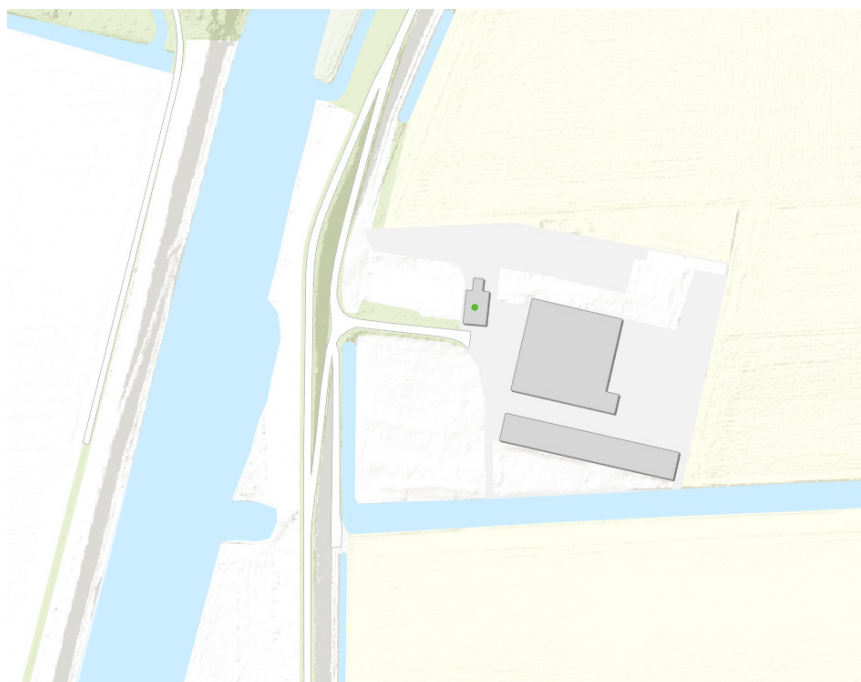
- Authenticiteit: B
- Eindoordeel: B

Waardering bakhuis;

- Authenticiteit: A
- Eindoordeel: A

Algemeen eindoordeel projectlocatie, waarde B.

De gewenste ontwikkeling past in het gebied. Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving aangezien er geen nieuwe bebouwing plaats vindt. Het cultuurhistorische karakter van de bebouwing leidt tevens ook niet tot aantasting hiervan. De schuren hebben immers geen cultuurhistorisch karakter.



*Figuur 3.1a snede cultuurhistorische waardenkaart
(bron: provincie zeeland)*

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, deze is gewijzigd in september 2007 en per 1 januari 2016 vertaald in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid;

Archeologische- en aardkundige waarden:

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van 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 gemeente Hulst heeft op 8 juni 2017 het archeologisch beleid herzien. Dit vernieuwde beleid is verankerd in een vigerend nieuw paraplubestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden. Voor het plangebied geldt een Waarde-Archeologie 2.

Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is als de verstoring groter is dan 500 m² op een diepte van meer dan 40 centimeter.

Over de ontwikkelingslocatie is voldoende bekend, waardoor er geen noodzaak is om in kader van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe archeologische afweging te maken. Omdat het hier gaat om een afwijkingsbevoegdheid blijft de aanwezige archeologische waarde beschermd door het moederplan bestemmingsplan Archeologische- en aardkundige waarden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een toekomstige planrealisatie zal aan de hand van de daadwerkelijk geplande verstoring kunnen worden beoordeeld of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. E.e.a. zal indien nodig als voorschrift aan de vergunning worden verbonden. Het aspect archeologie is hiermee voldoende afgewogen en geborgd en is niet belemmerend voor het afwijken van de bestemming.

De benodigde graafwerkzaamheden inzake beoogde ontwikkelingen omvat de aanleg van benodigde leidingwerk en het realiseren van een nieuwe vloerconstructie (beganegrond). De bodemverstoring inzake nieuw leidingwerk beschikt niet over een oppervlakte van meer dan 500 m² op een diepte van meer dan 40 centimeter. De nieuwe vloerconstructie wordt gesitueerd over de bestaande betonnen vloer en aanwezige verhardingen in de schuur. De kans is aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij de Stichting Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de rustige binnenweg, de Westdijk. De Westdijk is enkel toegangsweg voor lokaal bestemmingsverkeer. Hetgeen resulteert in zeer lage en beperkte verkeersintensiteit. Het plan leidt niet tot een noemenswaardige toename van verkeer. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren.

4.5 Technische infrastructuur

Het plangebied is niet voorzien van een gemeentelijk rioleringsstelsel. Op het perceel is een septictank aanwezig inzake het vuilwatercircuit. De riolering van het hemelwater wordt opgevangen op de bestaande verharding of afgevoerd naar de dichtstbijzijnde sloot of watergang. Alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra) zijn aanwezig. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Het aspect technische infrastructuur vormt hierbij dan ook geen belemmering.

4.6 Bodem

Hoewel er geen reden is deze te verwachten is op voorhand enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. In het kader van de omgevingsvergunning 'bouwen' dient bezien te worden of nader onderzoek gedaan dient te worden naar milieu hygiënische geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie. De realisatie van beoogde ontwikkelingen geschiedt op een nieuwe vloerconstructie, die gesitueerd wordt op de bestaande betonnen vloerconstructie en verhardingen in de bestaande schuur. Van

bodemverstoring is ten aanzien van beoogde ontwikkelingen geen sprake. Voor het aanpassen van de huidige bestemming dient te worden nagegaan of er redelijkerwijs sprake is of kan zijn van een ernstige bodemverontreiniging welke belemmerend kan zijn voor wijzigen van de bestemming. Op grond van het historisch gebruik en informatie in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem kan deze vraagstelling negatief worden beantwoord. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Op de voorliggende projectlocatie is sprake van een in pandige functiewijziging. De bodem wordt ten behoeve van deze functie niet geroerd. Hiermee is voldoende aangetoond dat de bodemkwaliteit niet belemmerend is voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van realisatie van vier vakantieappartementen op een bestaande vloerconstructie in een bestaande schuur. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is gelet op deze situatie niet noodzakelijk.

4.7 Geluid

Recreatieappartementen zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet Geluidhinder. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft er daarom geen akoestische afweging in het kader van dit project te worden gemaakt. De minimale geluids(isolatie)eisen van het Bouwbesluit 2012 zullen in acht worden genomen. Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

4.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Algemeen is aanvaard dat 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De uitbreiding van het bestaande gebruik met vier appartementen die recreatief worden gebruikt binnen bestaande bebouwing zal per saldo niet tot een verslechtering leiden van de luchtkwaliteit.

Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk vanuit het aspect luchtkwaliteit. Beoogde ontwikkelingen vormen geen belemmering met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

De beoogde ontwikkelingen zijn gelegen in het invloedsgebied van de Westerschelde. Hieraan toegevoegd dient even een afweging te worden gemaakt ten aanzien van de oriënterende waarde. In deze situatie zal de toename van de populatie niet in betekende mate zijn en dus is er ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Dit project voorziet in de functiewijziging van bestaande schuur tot 4 vakantieappartementen. Recreatieappartementen zijn beperkt kwetsbare objecten. De Westerschelde is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Gelet op het feit dat er sprake is van een ruime afstand en dat er sprake is van beperkt kwetsbare objecten kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt.

4.10 Omliggende functies

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

In de nabijheid (straal +/-130 meter) van het project gebied is enkel het gemaal 'Kampen' gevestigd. Dit gemaal pompt het polderwater in de Westerschelde. Volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten, editie 2009, zou er een afstand van tenminste 30 meter tussen een woning en een rioolgemaal moeten worden aangehouden in verband met het hinderaspect geur.

Recreatiewoningen zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Verwezen wordt naar eerdere uitspraken hierover:

- Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000
- Een motel is in het kader van de Tracéwet geen geluidsgevoelig object. N.B. De Tracéwet verwees in het kader van geluidsgevoelige objecten naar de Wet geluidhinder. ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1.

In eerdere jurisprudentie heeft de Afdeling het begrip 'geurgevoelig object' zo uitgelegd dat de Wgv personen alleen beschermt tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen. Deze jurisprudentielijn wordt in de volgende uitspraak bevestigd (ECLI:NL:RVS:2013:BZ1290). Hiervoor geldt dus ook dat recreatieappartementen geen geurgevoelig object zijn.

Het project gebied heeft momenteel een agrarische bestemming zonder nevenactiviteiten. Er mag waardoor er van uitgegaan mag worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijf- en leefklimaat. Met dit project wordt de bestaande schuur gewijzigd tot vakantieappartementen. Deze vakantieappartementen zijn onderdeel van het bedrijf, waardoor het bedrijf geen belemmeringen kan ondervinden van de aanwezigheid van de recreatieappartementen.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit project. Omliggende bedrijven worden niet beperkt door het toevoegen van de vier recreatieve appartementen en de recreanten in de appartementen ondervinden geen onaanvaardbare hinder wanneer zij gebruik maken van de recreatieappartementen.

Hoofdstuk 5

Waterparagraaf

5.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen. Het nieuwe gebruik wordt volledig binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd en leidt niet tot extra wateroverlast.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.	Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in het buitengebied. Een extra voorziening voor waterberging wordt voorzien ivm landschappelijke inpassing. Aanleg van een waterbiotoop met natuurlijke overs. Dit zal een positieve invloed hebben op het grondwater en eventuele verdroging en verzilting.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Ten behoeve van beoogde ontwikkelingen is er een toename van de hoeveelheid vuilwater. Op het perceel is daarentegen een septictank aanwezig. De riolering van het vuilwatercircuit (nieuwe ontwikkeling) vinden hun aansluiting op een nieuw aan te leggen IBA-systeem. Met een overloop naar dichtstbijzijnde sloot/watergang. Het aspect vuilwater vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig plan.
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.

Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabijheid van het plangebied is dan ook geen sprake van natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In de nabijheid van het plangebied is het uitwateringskanaal naar Kampen aanwezig. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De ontwikkeling heeft geen invloed op het onderhoud van deze watergang.
Andere belangen waterbeheerder	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van objecten, of terreinen van de waterbeheerder.
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.	Er zijn ter plaatse geen vaarwegen aanwezig. De waterbeheerder is eigenaar van een sloot aan de zuidzijde van het perceel. De wetgeving met betrekking tot de Keur is hier op van toepassing.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen. Het initiatief betreft uitsluitend een gebruikswijziging van de bestaande schuur. De feitelijke situatie verandert niet. Het initiatief heeft geen invloed op de waterstaatkundige elementen of op de waterhuishouding.

Conclusie; Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar

Hoofdstuk 6 Juridisch

6.1 Algemeen

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

6.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormt namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Bij dit projectbesluit gaat het om het transformeren van een landbouwschuur naar recreatieappartementen. Hierbij spelen geen specifieke belangen van andere gemeenten, of het Rijk een rol. Het plan zal worden voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland.

Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot verlenen omgevingsvergunning in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning geldt een uitgebreide procedure. Na publicatie van de verleende omgevingsvergunning geldt een ter inzage termijn van 6 weken.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Hulst heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het verlenen van de omgevingsvergunning, in strijd met het bestemmingsplan waarvan de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, is een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Door het gebruik van de bestaande schuur als 4 vakantieappartementen toe te staan wordt op deze wijze het bedrijf toekomstbestendig gemaakt. Tevens is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst en een goede landschappelijke inpassing.

Beoogd initiatief zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren.

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de afwijking van het bestemmingsplan ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

De verleende omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan. De motivering van het besluit inzake de te verlenen omgevingsvergunning bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.