

Wijzigingsplan Absdaalseweg 68, Hulst



De Koster Ruimtelijke Ordening

Ontwerp

1-7-2019

Toelichting wijzigingsplan

Absdaalseweg 68, Hulst

Colofon

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.WPBUITENABSDWEG68-0010
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	05-02-2020
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Absdaalseweg 68 te Hulst van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Geldend bestemmingsplan	6
1.3 Doel	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Planbeschrijving	8
2.1. Hulst	8
2.2 Huidige situatie plangebied	8
2.3. Toekomstige situatie plangebied	9
3. Beleidskaders.....	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten.....	13
4.1. Bodem	13
4.2. Geluid	15
4.3. Luchtkwaliteit	16
4.4. Bedrijven en milieuzonering	16
4.5. Externe veiligheid.....	17
4.6. Flora en fauna.....	19
4.7. Geur.....	20
4.8. Verkeer	20
4.9. Archeologische waarden en cultuurhistorie	20
5. Juridische opzet	22
5.1. Algemene opzet.....	22
6. Uitvoerbaarheid	23
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2. Economische uitvoerbaarheid	23
6.3. Vooroverleg	23
Bijlage 1: Watertoetstabel.....	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Absdaalseweg 68 in Hulst is een voormalige boomkwekerij gelegen. Deze activiteit vindt niet meer in een bedrijfsmatige omvang plaats. Omdat het niet aannemelijk is dat het gebruik van het perceel als agrarisch bedrijf in de toekomst weer zal worden opgepakt, dient de bestemming te worden gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'.

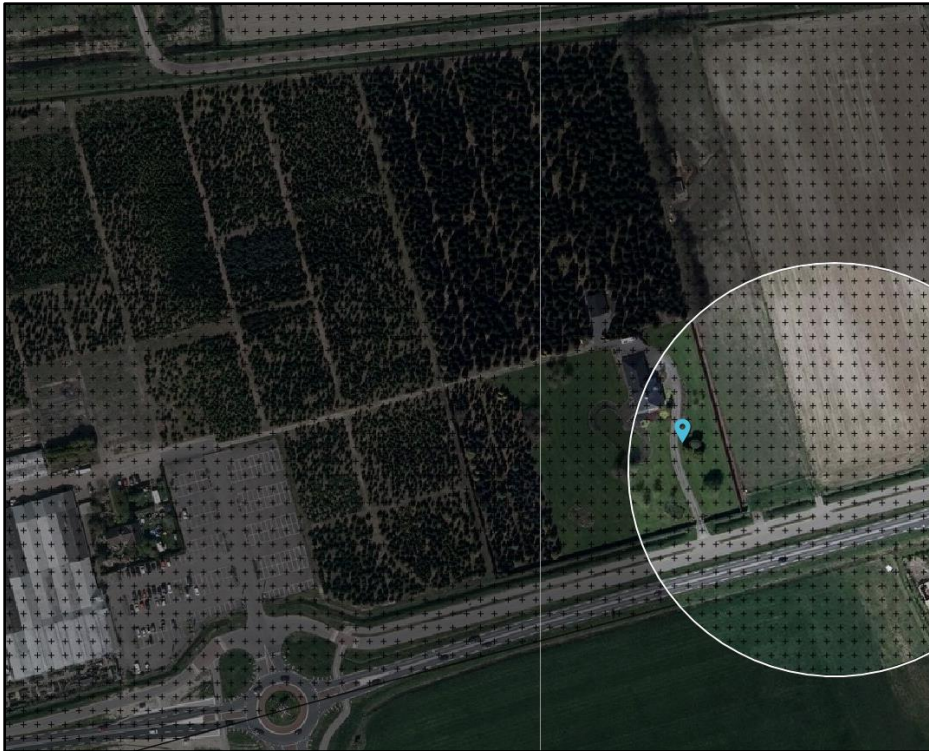
1.2. Geldend bestemmingsplan

De eigendommen van het perceel Absdaalseweg 68 zijn gelegen binnen de werking van het op 16 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en is bestemd als 'agrarisch'. Op het perceel is eveneens een bouwvlak aanwezig. Het perceel is eveneens aangemerkt met de functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'. Over een deel van het perceel ligt de 'geluidszone industrie', vanwege de ligging in de nabijheid van het bedrijventerrein 'Hogeweg'.



Afbeelding 1, uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

Tevens is het op 8 juni 2017 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' van toepassing. Voor het perceel geldt dat het meest zuidoostelijke deel bestemd als 'waarde - archeologie 1' en het overige deel als 'waarde - archeologie 2'.



Afbeelding 2, uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden'

1.3 Doel

Middels artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het mogelijk de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen', door middel van een zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 lid 1 onder a Wro.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

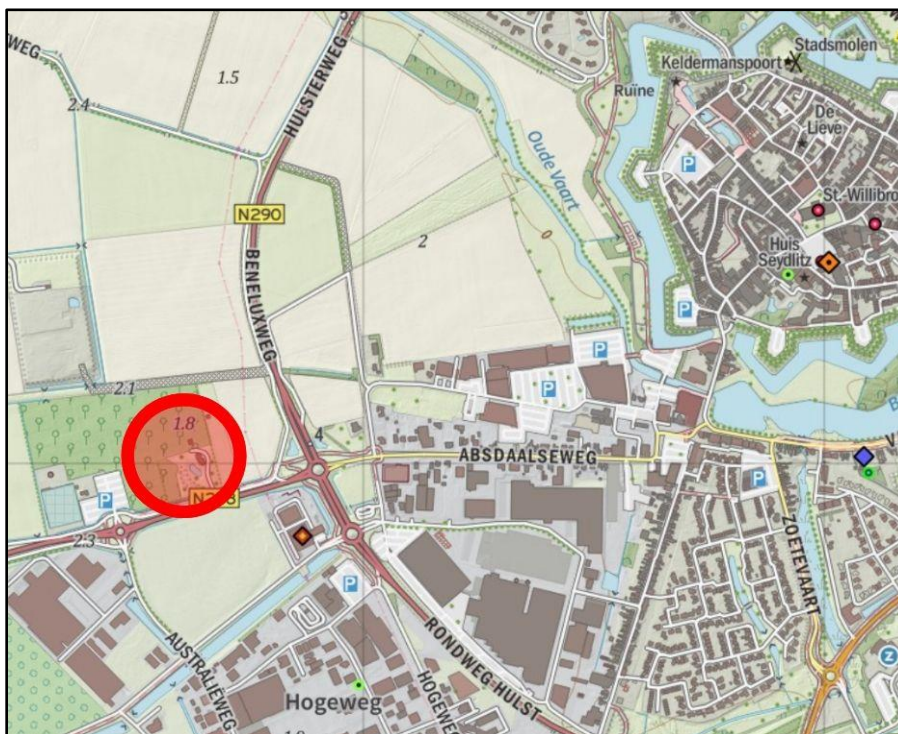
2. Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1. Hulst

Het projectgebied ligt aan de Absdaalseweg, net buiten de kern van Hulst. De Absdaalseweg is gelegen aan de N258 en verbindt de vestingstad Hulst via het buurtschap Absdale met Axel. Verderop loopt de N258 door naar de Tractaatweg (N62). Aan de overzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein Hogeweg. Met uitzondering van de gemeentewerkplaats is het deel het dichtst tegen het plangebied aan nog niet als bedrijfsgrond uitgegeven. Dit deel is plaatselijk bekend als 'de Schapenwei'.

De locatie is gelegen in de Absdalepolder. Een relatief grootschalige polder waar met uitzondering nabij Hulst en Absdale opvallend weinig bebouwing aanwezig is. Dit is kenmerkend voor een jong zeekleilandschap. De polder is grotendeels als agrarisch in gebruik, maar kent ook veel natuurwaarden. Ten noorden van het plangebied is een voormalig vuilstort. Een deel van dit vuilstort wordt gebruikt als gronddepot en een deel als terrein voor radiografisch bestuurbare vliegtuigjes. Tussen het vuilstort en het plangebied zijn nog restanten herkenbaar van de voormalige spoorlijn Terneuzen - Mechelen. Ten westen van het plangebied ligt het tuincentrum 'Life and Garden'. Behalve detailhandel is een groot deel van dit terrein tevens in gebruik als boomkwekerij.



Afbeelding 3, ligging van de projectlocatie (Bron: www.opentopo.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen (HUL00 N 790 & HUL00 N 789). Op het eerste perceel staat een - in 2002 opgeleverde - vrijstaande woning. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 6.585m². Achter de woning ligt een tweede perceel van ca. 2,4 ha., welke grotendeels beplant is

met naaldbomen en waar een bedrijfsgebouw te vinden is. Deze kavel heeft de bestemming 'agrarisch' en aangemerkt met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'.



Afbeelding 4, luchtfoto van het gehele perceel Absdaalseweg 68 te Hulst (Bron: Bing Maps)

2.3. Toekomstige situatie plangebied

Omdat het niet aannemelijk is dat de eigenaar het perceel terug gaat gebruiken voor een agrarisch bedrijf, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar 'wonen'. De aanwezige bomen ten behoeve van de voormalige kwekerij blijven behouden en zullen doorgroeien tot volwassen bomen. De wijziging ziet uitsluitend op het geven van een passende bestemming voor het gebruik en is dus enkel van toepassing op de voorste helft van het perceel, waar de huidige bedrijfswoning en de bijgebouwen gelegen zijn.

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie Zeeland en de gemeente Hulst.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Hier is voor deze ontwikkeling geen sprake van. Het Rijksbeleid staat deze ontwikkeling niet in de weg.

Een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking is hier eveneens niet relevant, omdat er geen sprake is van het toevoegen van een woning en geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsplan en omgevingsverordening

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen, in het buitengebied is de provincie terughoudend. Om verdere versterking te verkomen mogen nieuwe woningen niet zonder meer worden toegevoegd aan het buitengebied. In onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van het toevoegen van een woning, maar het wijzigen van de bestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierdoor wordt het gebruik van het perceel toekomstbestendig en wordt leegstand van een agrarisch bedrijf voorkomen. Deze ontwikkeling schaadt geen provinciale belangen en past derhalve binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Hulst

De 'Structuurvisie Hulst' is door de gemeenteraad van Hulst op 15 mei 2012 vastgesteld. In de structuurvisie Hulst wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

De locatie Absdaalseweg 68 is landschappelijk aangemerkt als coulisselandschap en linie zone. In de structuurvisie is het gebied aangewezen als '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. Het wijzigen van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen' binnen de bestaande structuur past binnen de ontwikkelingsrichting in de structuurvisie van de gemeente Hulst voor deze gebieden.



afbeelding 5, strategie 'behouden'

De projectlocatie behoeft geen grootschalige ingrepen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aan de Absdaalseweg 68 past binnen de doelstellingen van de 'Structuurvisie Hulst'.



Afbeelding 6, Visiekaart structuurvisie Hulst 2025

3.3.2. Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

Burgemeesters en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om binnen de in het bestemmingsplan bepaalde grenzen het plan te wijzigen. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.6.7 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Om de bestemming te kunnen wijzigen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst':

3.6.7 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

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 vervolgcactiviteit 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.

Ad. a: De bestaande bedrijfswoning blijft bewoond, aan dit artikel wordt voldaan.

Ad. b: Voorliggend wijzigingsplan voegt geen woning toe, aan dit artikel wordt voldaan.

Ad. c: Voorliggend wijzigingsplan maakt het vergroten van het bouwvolume van de gebouwen niet mogelijk. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen wordt niet gewijzigd. Aan dit artikel wordt voldaan.

Ad d: De bestaande oppervlakte (360 m² inclusief inpandige garage) en inhoud van de woning (1.800 m³, inclusief inpandige garage) wordt niet gewijzigd. Aan dit artikel wordt voldaan.

Ad e: Hier is geen sprake van, aan dit artikel wordt voldaan.

Ad f: Op het perceel bevindt zich geen cultuurhistorische waardevolle, of monumentale bebouwing. Aan dit artikel wordt voldaan.

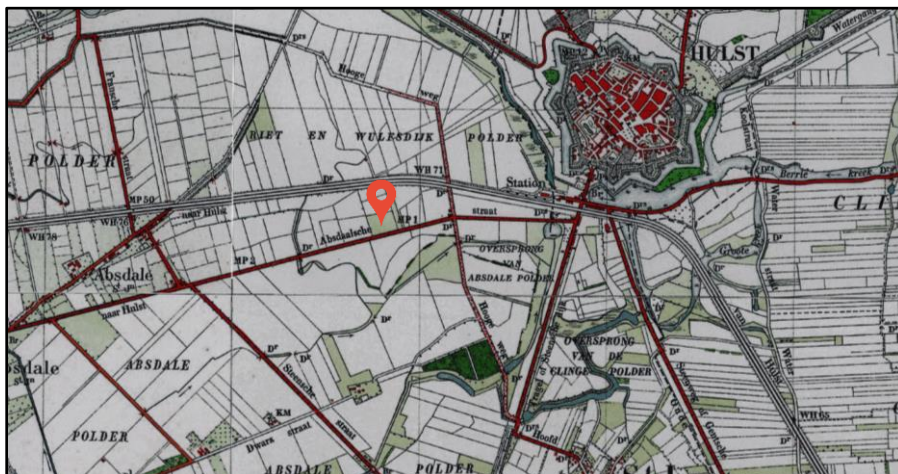
Ad g: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Ad h: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting.

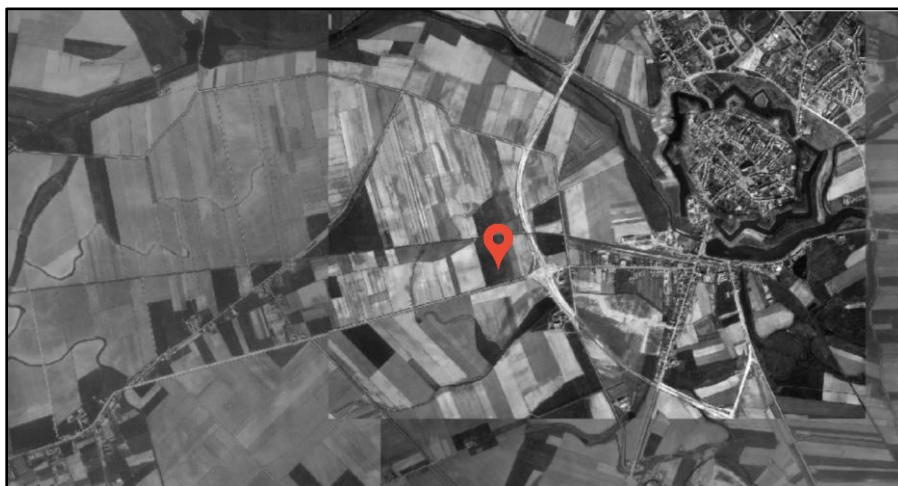
4. Omgevingsaspecten

4.1. Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. In eerste instantie is een historische afweging nodig. Voor zover daaruit blijkt dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan een verkennend onderzoek achterwege blijven.



Afbeelding 7, Topografische kaart uit 1949, het perceel is in gebruik als weiland



Afbeelding 8, Luchtfoto uit 1959, het perceel is in gebruik als weiland



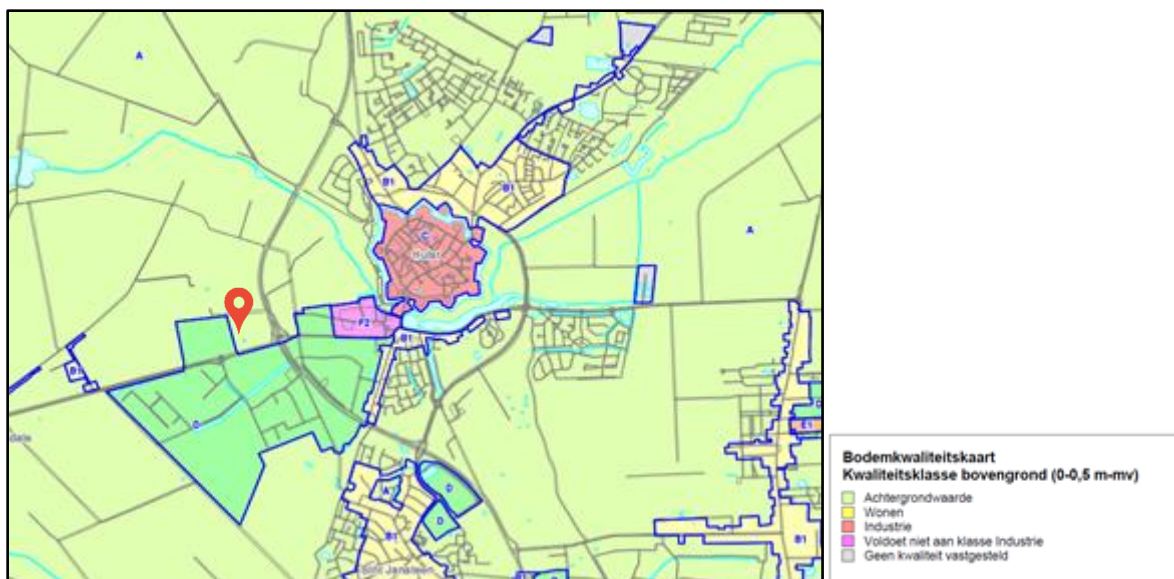
Afbeelding 9, Luchtfoto uit 1970, het perceel is in gebruik als weiland



Afbeelding 10, Luchtfoto uit 2003, het perceel is in gebruik als wonen (tot heden)

Voor het plangebied aan de Absdaalseweg 68 te Hulst is de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart geraadpleegd. Het doel van de bodemkwaliteitskaart is het in kaart brengen van de globale kwaliteit van de bodem. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in een aantal zones met een milieuhygiënisch vergelijkbare bodemkwaliteit. De zones zijn opgesteld door te kijken naar de ontwikkeling van wijken, het ontstaan van gebieden en de resultaten van de bodemonderzoeken. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklassse 'Achtergrondwaarde'. Een woning past binnen deze functieklassse.

Op basis van historisch onderzoek is het perceel tot 2002 in gebruik geweest als weiland. Bodembedreigende activiteiten hebben niet plaatsgevonden. Ook na raadpleging van de bodemkwaliteitskaart kan gesteld worden dat de locatie niet als verdacht kan worden beschouwd. Een verkennend bodemonderzoek kan derhalve achterwege blijven.



afbeelding 11, Bodemkwaliteitskaart gemeente Hulst

4.2. Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder kent voor wegverkeer voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. Het plan heeft betrekking op een reeds bestaande bedrijfswoning die op grond van de Wgh is aan te merken als een geluidgevoelig object. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen echter niet getoetst te worden op de grenswaarden. Nu noch de woning, noch de weg wordt gewijzigd, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.2.2 Industrielawaai

De bestaande bedrijfswoning is gelegen binnen de geluidszone die rondom het industrieterrein Hogeweg is gelegen. Op industrieterrein Hogeweg zijn inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone rondom het industrieterrein is vastgesteld. De geluidszone is op het gehele industrieterrein van toepassing. Op de geluidszone mogen alle bedrijven op het industrieterrein samen niet meer dan 50 dB(A)-etmaalwaarde aan geluid veroorzaken.

De ontwikkeling van het gebied Hogeweg heeft vorm gekregen aan de hand van de gemeentelijke structuurvisie waarmee het industrieterrein is opgedeeld in gebieden bestemd voor diverse milieucategorieën. De gebieden met bijbehorende milieucategorieën en de daaraan te verbinden geluidsemissies aan deze gebieden zijn zodanig ingedeeld, dat in planologisch opzicht op de geluidszone aan de 50 dB(A)-etmaalwaarde wordt voldaan.

Dit wijzigingsplan maakt een functiewijziging mogelijk van een agrarisch bedrijf naar een woning, maar voegt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toe, er is immers in de huidige situatie al sprake van een geluidgevoelig object. Rondom de bestaande woning wordt een bouwblok opgenomen, waardoor deze woning niet richting bedrijventerrein Hogeweg V kan worden uitgebreid en de bestaande afstand altijd tenminste wordt gerespecteerd.

De beoogde bestemmingswijziging levert ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen op.

4.3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, danwel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van een bestemming van een woning. Er wordt geen woning toegevoegd, wel verdwijnt er een bedrijfsbestemming. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor in theorie af. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, danwel vice versa, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is het een en ander nader beschreven en uitgewerkt. In de brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstand tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via omgevingsvergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten hoeven te ontstaan.

Tevens kan door middel van de Wet milieubeheer milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en de dichtstbijzijnde woningen van derden. Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

In de nabijheid van het plangebied zijn een drietal bedrijven gelegen. Het gronddepot van H4a aan de Hogeweg 21 te Hulst aan de noordzijde van het plangebied. Het tuincentrum, met hoveniersbedrijf en kwekerij op het perceel Absdaalseweg 68 en het bedrijventerrein Hogeweg III aan de zuidzijde van het plangebied. Hoewel dit bedrijventerrein nog uitgegeven moet worden, zijn hier bedrijven uit milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan.

Het dichtstbijzijnde bedrijventerrein is Hogeweg III (Schapenwei). Deze gronden hebben een bedrijfsbestemming tot maximum cat. 3.1. De voorgevel van de woning ligt op 100 meter, de erker op ca. 98,5 meter. Het bouwvlak van de bedrijfsbestemming op Hogeweg III ligt op ruim 108 meter van de woning Absdaalseweg 68. De richtafstand op grond van de VNG-publicatie van milieucategorie 3.1 bedrijven tot een geluidgevoelige functie is vijftig meter.

De afstand van de woning Absdaalseweg 68 tot de perceelsgrens van het tuincentrum is 85 meter. Voor hoveniersbedrijven geldt dat er sprake is van een milieucategorie 3.1 bedrijf, met een afstand van 50 meter voor het aspect geluid. Een tuincentrum geldt als een milieucategorie 2 bedrijf met een rechte afstand van 30 meter, eveneens voor het aspect geluid.

Het gronddepot ligt op 250 meter afstand van de woning Absdaalseweg 68. Dit is op ruim voldoende afstand.

Voor alle bedrijven geldt dat de woning aan de Absdaalseweg 68 de dichtstbijzijnde woning is waarop de bedrijfsvoering dient te worden afgestemd. Of er sprake is van een agrarische bedrijfswoning, of een burgerwoning doet hier niets aan af. De huidige situatie blijft onveranderd, waardoor er geen nieuwe belemmeringen kunnen ontstaan. Het wijzigen van de bestemming Absdaalseweg heeft derhalve geen invloed op de omliggende bedrijven.

4.5. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In de overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire 'Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (NRVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

4.5.1 Vervoer gevaarlijke stoffen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wijzigingswet vervoer gevaarlijke stoffen moeten de door gemeente aangewezen routes waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen moeten worden getransporteerd opnieuw worden vastgesteld. Routeplichtige gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het VLG (Regelingvervoer over land van gevaarlijke stoffen). De gemeentelijke routing sluit aan op het landelijk Basisnet, op de rotonde N61/N290 bij Terhole. De navolgende lokale wegen zijn als gemeentelijke routing voor vervoer van gevaarlijke stoffen binnende gemeente Hulst vastgesteld:

- N60/N290 Provincialeweg, N689 Hulsterweg tot kruising met Hulsterweg-Boudeloodijk, Hulsterweg (gelegen naast N689 Rijksweg 60) tot kruising Oudeweg, Oudeweg;
- N60 Rondweg Terhole tot en met rotonde, Hontenissestraat, Zandstraat enkel in Noordelijke richting, gedeelte Zeildijk, Veldstraat, gedeelte Zoutestraat vanaf kruising met Veldstraat tot en met Zoutestraat 109.

Eerdere routeringen op het grondgebied van de gemeente Hulst, waaronder de Absdaalseweg/N258, zijn hiermee komen te vervallen.

Voorliggend wijzigingsplan betreft louter het wijzigen van het gebruik van een bestaande woning. De woning vormt geen nieuwe toevoeging voor het aspect Externe veiligheid. De woning is gesitueerd buiten de risicocontouren voor leidingen, Bevi-inrichtingen en routes Vervoer gevaarlijke stoffen.

4.5.2 Buisleidingen

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een leiding van de Gasunie. De bestaande woning is gelegen buiten de PR 10^{-6} contour. Het wijzigen van de bestemming van het perceel heeft geen invloed op het functioneren van de gasleiding.

4.5.3 BEVI-Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaats vindt, is sportschool Bodyline. De omvang van de opslag is echter dusdanig klein dat er geen sprake is van een BEVI-inrichting.

Het gasontvangststation Sint-Jansteen is aan de Hogeweg gelegen.



afbeelding 12, gastransportleiding ten oosten van plangebied en BEVI-inrichtingen

4.5.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Over de Absdaalseweg/N258 vindt niet langer het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze is vooralsnog beperkt tot de N290. Dit kan mogelijk in de toekomst (weer) wijzigen echter ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze en huidige transportroutes. Nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid is daarmee niet aan de orde.

4.6. Flora en fauna

Voor het aspect natuur is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Deze wet maakt onderscheid in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

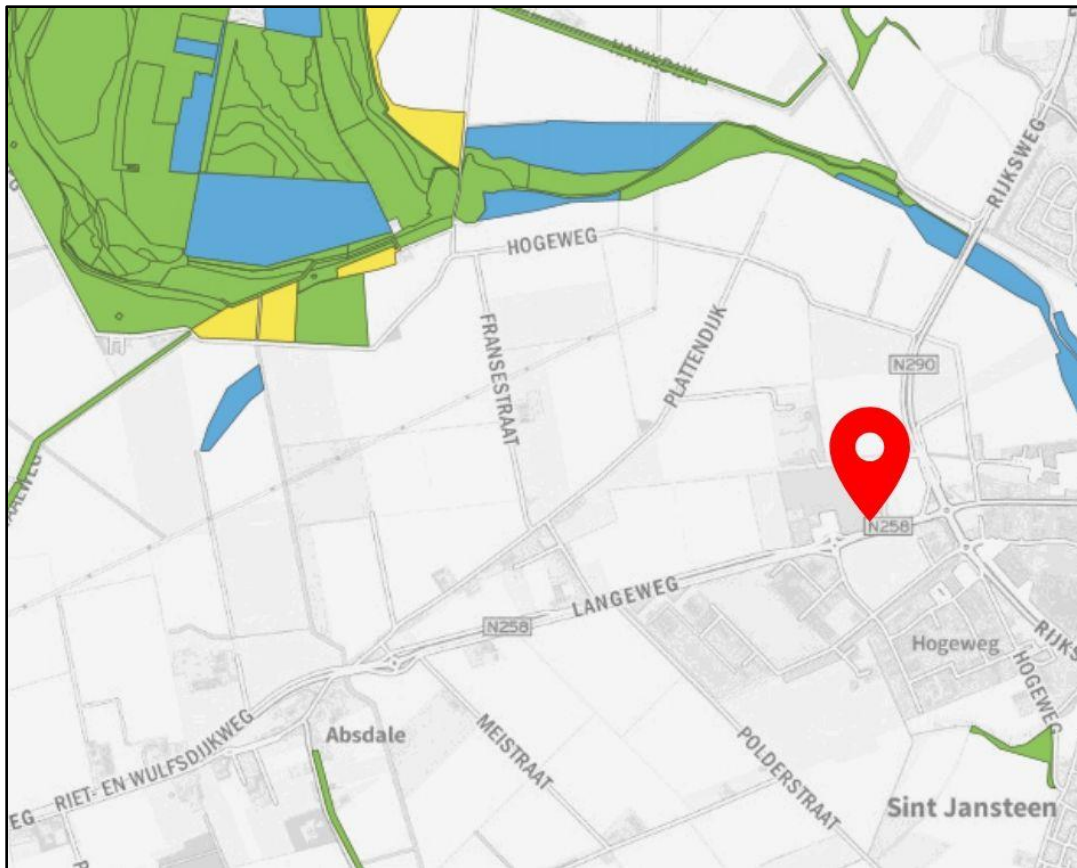
Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van de Natura2000-gebieden van belang. Circa 3,6 kilometer ten zuiden van het plangebied is het Natura2000-gebied Zandig Vlaanderen Oost gelegen (België). Het wijzigingsplan maakt de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk. Mocht er sprake zijn dat dit plan leidt tot significante effecten op dit gebied, dan zou er eerder sprake zijn van een verbetering dan van een verslechtering.

Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming is van toepassing 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. De wijziging gaat niet gepaard met bouw- of sloopwerkzaamheden. Ter plaatse worden ook geen negatieve effecten voor beschermde soorten verwacht. De beoogde bestemmingswijziging levert ten aanzien van het aspect natuur geen belemmeringen op.

Natuurnetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk Zeeland (afbeelding 13) bevinden zich ten noorden van het plangebied. Dit gebied is plaatselijk bekend als Het Groot Eiland. Tussen bedrijventerrein Hogeweg en de kern Sint-Jansteen ligt nog een kleine kreekrestant, welke onderdeel is van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand van het plangebied tot gronden die behoren bij het Natuurnetwerk Zeeland bedraagt circa 1,5 kilometer. Op basis van artikel 2.12 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland mag een nieuwe invloed geen significante invloed hebben op de natuurwaarden van omliggende gebieden. De term significant geeft aan dat er sprake mag zijn van enige invloed. De ontwikkeling leidt niet tot extra verkeersbewegingen, extra bebouwing. Wel wordt een agrarische bedrijfsbestemming gesaneerd. Het saneren van deze bestemming leidt in feite tot een verbetering van de omliggende natuurwaarden.



Afbeelding 13, Natuurnetwerk Zeeland (Bron: Provincie Zeeland)

4.7. Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmering oplevert voor de realisatie van het bouwplan. Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.8. Verkeer

Door het wijzigen van de bestemming vervalt een bedrijfsbestemming. In planologische zin zal er sprake zijn van minder verkeersbewegingen. In de praktijk wordt het perceel al gebruikt als woonfunctie, waardoor het wijzigen van de bestemming niet zal leiden tot een gewijzigde verkeerssituatie. De bestaande uitrit op de parallelweg van de N258 blijft gehandhaafd. Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen.

4.9. Archeologische waarden en cultuurhistorie

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

4.9.1 Archeologie

4.9.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

4.9.1.2 Beleid gemeente Hulst

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', vastgesteld op 8 juni 2017. Voor het plangebied geldt in het zuidoostelijk deels de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1' en het overige deel 'Waarde - archeologie 2'. Voor gronden gelegen op deze dubbelbestemming geldt dat voor werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m², respectievelijk 500 m² en dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld een nader archeologisch onderzoek nodig is. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het wijzigen van de bestemming van het perceel Absdaalseweg 68 te Hulst. Enkel het wijzigen van de bestemming leidt niet tot versterking van de grond. De waarden uit het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', zullen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.10 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1. Omdat er sprake is van het wijzigen van een bestemming van het perceel en er geen bouwplannen zijn, zijn er geen wijzigingen met betrekking tot de waterhuishouding.

4.11 Conclusie

Uit de toets aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de bestemming van het perceel Absdaalseweg 68 te wijzigen naar wonen. De gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende gronden en bedrijven worden er niet door aangetast. Er wordt voldaan aan de voorschriften van artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

5. Juridische opzet

5.1. Algemene opzet

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het wijzigingsplan 'Absdaalseweg 68, Hulst' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het moederplan en niet gewijzigd. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen.

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat inleidende regels. Op dit wijzigingsplan zijn de regels uit het moederplan (bestemmingsplan) 'Buitengebied Hulst' met identificatienummer NL.IMRO.0677.bpbuitengebied-001V van de gemeente Hulst van toepassing. Dit is vastgelegd in artikel 1. In artikel 2 zijn de relevante begrippen gedefinieerd.

Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. Bij alle artikelen zijn de regels van het moederplan, alsmede de parapluherzieningen voor huisvesting arbeidsmigranten en ten aanzien van archeologie onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat algemene regels. In artikel 7 zijn de overige regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt via Staatscourant, Gemeentebld en Zeeuws-Vlaams Advertentieblad. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs de elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp is met ingang van d.d. gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan worden geen ontwikkelingen of bouwplannen mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde.

6.3. Vooroverleg

In het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro stelt de gemeente Hulst overleginstanties in de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Bijlage 1: Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in uw ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																							
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan bevindt zich niet in of nabij een waterkering.																							
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><thead><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>dakoppervlak</td><td>420</td><td>420</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>500</td><td>500</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>300</td><td>300</td><td>4</td></tr></tbody></table>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	420	420	1	dichte bodemverharding	500	500	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	300	300	4		
	huidige situatie	na realisatie																						
dakoppervlak	420	420	1																					
dichte bodemverharding	500	500	2																					
doorlatende bodemverharding	0	0	3																					
wateroppervlak	300	300	4																					
	Hemelwater wordt afgevoerd naar de aanwezige natuurvijver. Ten opzichte van de huidige situatie vinden er op het terrein geen wijzigingen plaats.																							
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.	Er is sprake van gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.																							
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend.																							
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor de bestemmingswijziging geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.																							
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor de bestemmingswijziging geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit.																							
Volksgezondheid 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.	Er is geen sprake van een zettinggevoelig gebied. De bestemmingswijziging zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.																							

Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De bestemmingswijziging heeft geen invloed op natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De bestemmingswijziging belemmert het onderhoud van nabijgelegen sloten niet.

Andere belangen waterbeheerder

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De bestemmingswijziging is niet gelegen in eigendommen van waterschap Scheldestromen.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	n.v.t.