de KOSTER
RUIMTELIJKE ORDENING

Wijzigingsplan Lange Nieuwstraat 7, Kloosterzande

De Koster Ruimtelijke Ordening

Ontwerp

Toelichting wijzigingsplan
Lange Nieuwstraat 7, KLoosterzande

Colofon	
Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.WPBUITENLANGENSTR7-001O
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	Juli 2023
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Lange Nieuwstraat 7 te Kloosterzande van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’.

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. Kruispolder 8
2.2 Huidige situatie plangebied 9
2.3. Toekomstige situatie plangebied 9
3. Beleidskaders 11
3.1. Rijksbeleid 11
3.2. Provinciaal beleid 11
3.3. Gemeentelijk beleid 12
4. Omgevingsaspecten 15
4.1. Bodem 15
4.2. Geluid 16
4.3. Luchtkwaliteit 16
4.4. Bedrijven en milieuzonering 17
4.5. Externe veiligheid 18
4.6. Flora en fauna 20
4.7. Geur 21
4.8. Verkeer 22
4.9. Archeologische waarden en cultuurhistorie 22
4.10 Waterhuishouding 23
4.11 Conclusie 23
5. Juridische opzet 24
5.1. Algemene opzet 24
6. Uitvoerbaarheid 25
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
6.2. Economische uitvoerbaarheid 25
6.3. Vooroverleg 25
Bijlage 1: Watertoetstabel 27
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek 31
Bijlage 3: AERIUS Stikstofberekening 33

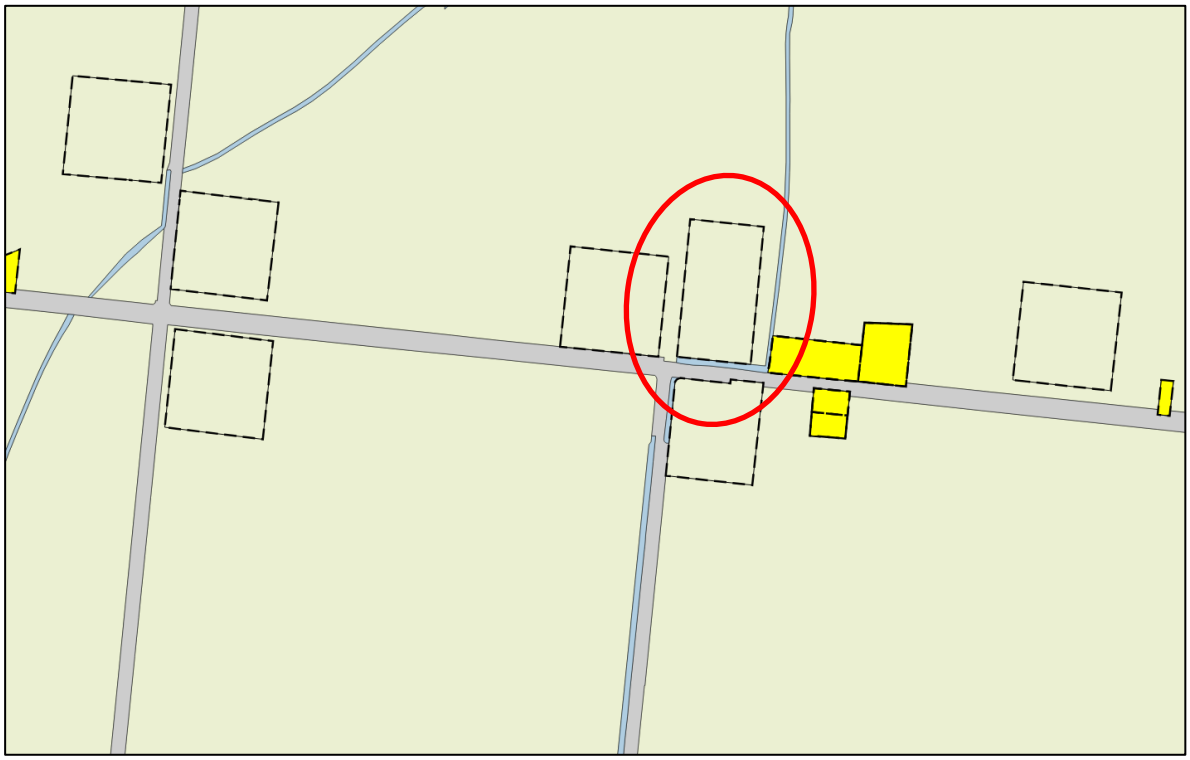
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Lange Nieuwstraat in de Kruispolder ligt het buurtschap ‘Fluitershoek’. In dit buurtschap ligt op huisnummer 7 een voormalig agrarisch bedrijf. De bestemming is agrarisch. De bedrijfsmatige activiteiten zijn inmiddels beëindigd en het bedrijf is verkocht. De nieuwe bewoners zullen geen agrarische activiteiten opstarten. Wel wenst men door middel van de Nieuw Economische Dragers (NED) regeling een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen te gebruiken ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Om het toekomstige gebruik en de geldende bestemming in overeenstemming met elkaar te brengen, dient de bestemming te worden gewijzigd van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ met een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’.

1.2. Geldend bestemmingsplan

De eigendommen van het perceel Lange Nieuwstraat 7 zijn gelegen binnen de werking van het op 16 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied Hulst’ en zijn bestemd als ‘agrarisch’. Tevens geldt, ter bescherming van de militaire radars rondom vliegveld Woensdrecht, de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – radar’. Op het perceel is eveneens een bouwvlak aanwezig.



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 is bestemd als ‘waarde - archeologie 3’. Tevens gelden de voorschriften van het op 23 februari 2017 vastgestelde bestemmingsplan ‘huisvesting arbeidsmigranten’.

1.3 Doel

Middels artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hulst’ is het mogelijk de bestemming te wijzigen van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ met de functieaanduiding ‘vab’ (voormalig agrarisch bedrijf), 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.

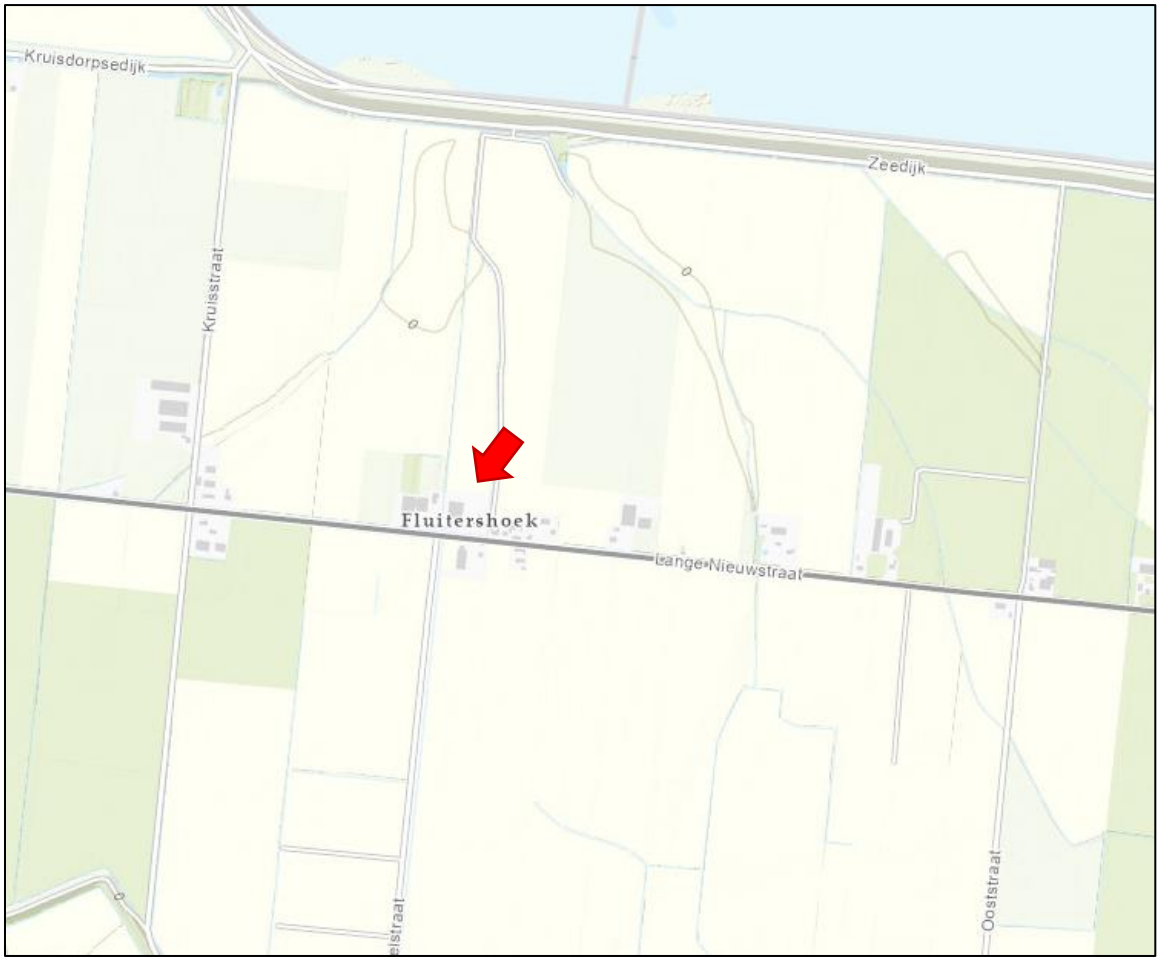
2. Planbeschrijving

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. Kruispolder

De Kruispolder is een polder die in het begin van de 17e eeuw is ingepolderd. Het is een polder van 746 ha groot en hierin zijn de buurtschappen Kruispolderhaven, Kruisdorp, Baalhoek en Fluitershoek gelegen. Aan de noordzijde grenst de polder aan de Westerschelde. De ligging nabij de Westerschelde is aanleiding voor de relatief veel boomgaarden in deze polder. Met name bij nachtvorst zorgt de temperatuur van het scheldewater er voor dat de temperatuur iets milder is dan gronden die verderaf van de Westerschelde zijn gelegen.

De Lange Nieuwstraat loopt van west naar oost en snijdt de polder doormidden. In het buurtschap Fluitershoek ligt de planlocatie. Het buurtschap kent een handvol burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven. Rondom Fluitershoek liggen landbouwgronden.



Afbeelding 2, ligging van de projectlocatie (Bron: www.scheldestromen.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit vijf kadastrale percelen (HTN01 D 1878, 1889, 1892, 1894). Het perceel is tot voor kort gebruik geweest als zorgboerderij. De staat van de bebouwing en onderhoud van het perceel is goed. Achter het erf ligt een paardenbak en daarachter een ruime paardenweide.

Afbeelding 3, kadastrale percelen plangebied

2.3. Toekomstige situatie plangebied

Omdat de agrarische activiteiten zijn gestopt en het niet aannemelijk is dat deze nu of in de toekomst nog worden opgestart, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar 'wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. Op gronden met de functieaanduiding voormalig agrarisch bedrijf, zijn op basis van de Nieuw Economische Dragersregeling (NED) specifieke bedrijfsmatige vervolgactiviteiten mogelijk in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. De nieuwe eigenaren zijn voornemens om binnen deze NED-regeling in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een hoveniersbedrijf op te richten. Deze verruimde gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in het zogenaamde 'moederplan', dit is het het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'.

De wijziging ziet uitsluitend op het geven van een passende bestemming voor het gebruik en is dus enkel van toepassing op het erf. Verder vinden er geen wijzigingen op het perceel plaats. Het gehele erf krijgt de bestemming ‘wonen’, het bouwvlak behoudt zijn huidige vorm.

Afbeelding 4, luchtfoto van het erf Lange Nieuwstraat 7, Kloosterzande

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 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO_2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

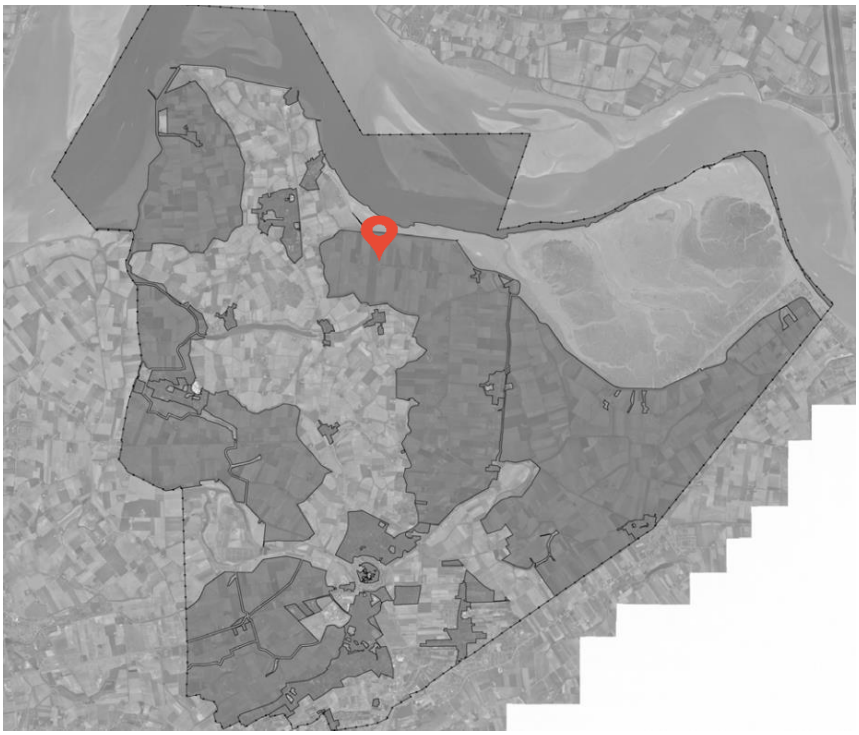
Toets
De provincie herkent dat het aantal agrarische bedrijven in aantal afneemt. De Omgevingsvisie richt zich vooral op de bestaande agrarische bedrijven die een transitie naar een meer duurzame vorm van landbouw moeten maken en die een bijdrage levert aan de algemene doelstellingen van de Omgevingsvisie. Voor vrijkomende agrarische bedrijven biedt de Omgevingsvisie kansen voor nieuw economische dragers en ook kansen voor versterking van het landschap als onderdeel van de kwaliteitsverbetering van stikstofgevoelige natuur en volhoudbare landbouw. Agroforestry wordt als een concreet voorbeeld genoemd. In de toekomst zal het erf als woonlocatie worden gebruikt, waardoor het past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Doordat het perceel de functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' krijgt, zijn tevens de mogelijkheden van de provinciale 'Nieuw Economische Dragers-regeling' van de provincie Zeeland van toepassing. Op basis van deze regeling zijn er mogelijkheden om binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en met omgevingsvergunning, specifieke vervolgactiviteiten te ondernemen. Omdat na vaststelling van dit bestemmingsplan een veehouderij in planologische zin wordt uitgesloten, biedt dit plan in feite ook indirect een bijdrage aan de reductie van de stikstofuitstoot.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018
Waar de omgevingsvisie is vernieuwd, vigeert thans nog de Provinciale Omgevingsverordening 2018. De provincie heeft allerlei regelingen bedacht, om het omzetten van agrarische bedrijven naar een woonbestemming aantrekkelijker te maken, zoals de Ruimte voor Ruimte regeling, of de Nieuw Economische Dragers regeling. Bij onderhavige ontwikkeling wordt de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' op de plankaart opgenomen. Hierdoor is het mogelijk om gebruik te maken van de Nieuw Economische Dragers regeling. De bestemmingswijziging op het perceel Lange Nieuwstraat 7 te Kloosterzande, past binnen de voorschriften van de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

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 Lange Nieuwstraat 7 is landschappelijk aangemerkt als coulisselandschap en linie zone. In de structuurvisie is het gebied aangewezen als 'behouden – grootschalige polders'. 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 4, strategie ‘behouden’

De projectlocatie behoeft geen grootschalige ingrepen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aan de Lange Nieuwstraat 7 te Kloosterzande past binnen de doelstellingen van de ‘Structuurvisie Hulst’.

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 vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;
f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;
g. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

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: Deze voorschriften zijn opgenomen in de planregels behorend bij dit wijzigingsplan. Hiermee is geborgd dat aan dit artikel wordt voldaan.
Ad e: Deze voorschriften zijn opgenomen in de planregels behorend bij dit wijzigingsplan. Hiermee is geborgd dat aan dit artikel wordt voldaan.
Ad f: De woning heeft een cultuurhistorische waarde. Het erf en de bedrijfsbebouwing niet. Het ensemble is hierdoor niet cultuurhistorisch waardevol. De ontwikkeling ziet niet in sloop of verbouw van de woning. Daarmee wordt aan dit artikel voldaan.
Ad g: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt generiek naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.
Ad h: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt specifiek 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.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Op het perceel is een agrarisch bedrijf aanwezig geweest. Na raadpleging van de boomgaardenkaart blijkt dat op het erf nooit een boomgaard aanwezig is geweest.

afbeelding 4, boomgaardenkaart Provincie Zeeland

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek

Omdat er sprake is van een bedrijfsbeëindiging, is door ABO Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen aan de Lange Nieuwstraat 7 te Kloosterzande. Op aangeven van de gemeente Hulst dient in het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging een bodemonderzoek uitgevoerd worden ter plaatse van alle voormalige (potentiële) bodembedreigende activiteiten. De resultaten uit het bodemonderzoek overschreiden niet de achtergrondwaarden. Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwijzen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting.

4.1.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten uit het bodemonderzoek geven vanuit de Wet Bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. De aangetoonde verontreinigingen zijn

dermate gering dat deze geen belemmering vormen om de bestemming te wijzigen naar 'wonen'. Er zijn met de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

4.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

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 Overig lawaai

De locatie bevindt zich niet binnen een zone voor spoorweglawaai en industrielawaai.

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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende 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 agrarisch bedrijf naar de bestemming 'wonen'. Er wordt geen woning toegevoegd, wel verdwijnt er een bedrijfsbestemming. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor in theorie af, met name het zware bedrijfsmatige verkeer zal afnemen. 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 aan de Lange Nieuwstraat 5a en de Lange Nieuwstraat 4 een tweetal positief bestemde agrarisch bedrijven gelegen. De bedrijven liggen direct naast (huisnummer 5a), of aan de overzijde van de weg (huisnummer 4) van de grens van het bouwvlak van het perceel Lange Nieuwstraat 7. Voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven is in de huidige situatie de bedrijfswoning Lange Nieuwstraat 7 reeds maatgevend. Door de bestemmingswijziging worden beide bedrijven niet verder in de bedrijfsvoering beperkt dan nu het geval is.

Voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven maakt het niet uit, of er sprake is van een agrarische bedrijfswoning, of een burgerwoning. Het blijft een woning van derden. De huidige situatie blijft onveranderd, waardoor er geen nieuwe belemmeringen kunnen ontstaan. Daarnaast zijn beide locaties uitgeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel als agrarisch bedrijf, in deze toelichting wordt echter uitgegaan van de planologische situatie.
Het wijzigen van de bestemming Lange Nieuwstraat 7 heeft geen invloed op de omliggende bedrijven.

Andersom geldt dat op de locatie Lange Nieuwstraat 7 een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd moet zijn. Wederom wordt opgemerkt dat de bedrijven niet meer bedrijfsmatig actief zijn, maar dat er wordt uitgegaan van een maximale planologische situatie. Hiervoor wordt de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gehanteerd. Ten opzichte van een veehouderijbedrijf geldt in een rustig buitengebied een afstand van 100 m. Deze afstand is in een gemengd gebied met één afstandsstap te verkleinen tot 50 meter.

De planlocatie is gelegen in het buurtschap Knuitershoek. Hier is een concentratie met woonbestemmingen. Tevens is de Lange Nieuwstraat een doorgaande weg dat de kernen Kloosterzande, Lamswaarde en Graauw met elkaar verbindt en diverse in de omgeving gelegen buurtschappen. Het gebied kan dus worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

De woning op het perceel Lange Nieuwstraat 7 is aan de zuidoost zijde van het perceel gelegen. De afstand tussen de bouwvlakken van Lange Nieuwstraat 5a en 7 bedraagt zo'n 18 meter. De afstand tussen de grens van het bouwvlak van Lange Nieuwstraat 5a en de woning op het perceel Lange Nieuwstraat 7 bedraagt zo'n 78 meter. Hierdoor blijft de woning op voldoende afstand van een eventueel toekomstig bedrijf op het perceel Lange Nieuwstraat 5a.

De afstand van de woning Lange Nieuwstraat 7 tot de grens van het bouwvlak van Lange Nieuwstraat 4 bedraagt ruim 35 meter. De afstand van de woning Lange Nieuwstraat 7 tot de bestaande bedrijfsloods op het perceel Lange Nieuwstraat 4 bedraagt ruim 55 meter. Deze bedrijfsloods staat relatief dicht op de weg. Eventuele toekomstige bedrijfsloodsen zullen of verder naar achter op het perceel, of meer westelijk op het perceel verder van de woning Lange Nieuwstraat 7 worden gebouwd.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de richtafstanden van de woning Lange Nieuwstraat 7 tot omliggende bedrijfsloodsen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan is opgenomen om verpaupering van het buitengebied tegen te gaan. Onder meer vanwege schaalvergroting komen steeds meer agrarische bedrijfslocatie vrij. Door op deze locaties een woonfunctie toe te staan, wordt verpaupering van de bedrijfslocatie tegen gegaan, wordt landelijk wonen mogelijk gemaakt en wordt een bijdrage geleverd aan de levendigheid van de directe omgeving.

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 breng 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 routering sluit aan op het landelijk Basisnet,op de rotonde N61/N290 bij Terhole. De navolgende lokale wegen zijn als gemeentelijke routering 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.

De Westerschelde is aangewezien als een route voor vervoer gevaarlijke stoffen over het water. De risicocountouren die dit vervoer met zich mee brengt, liggen volledig buitendijks. Dat wil zeggen dat ze niet aan de landzijde, maar aan de Westerschelde zijn gelegen.

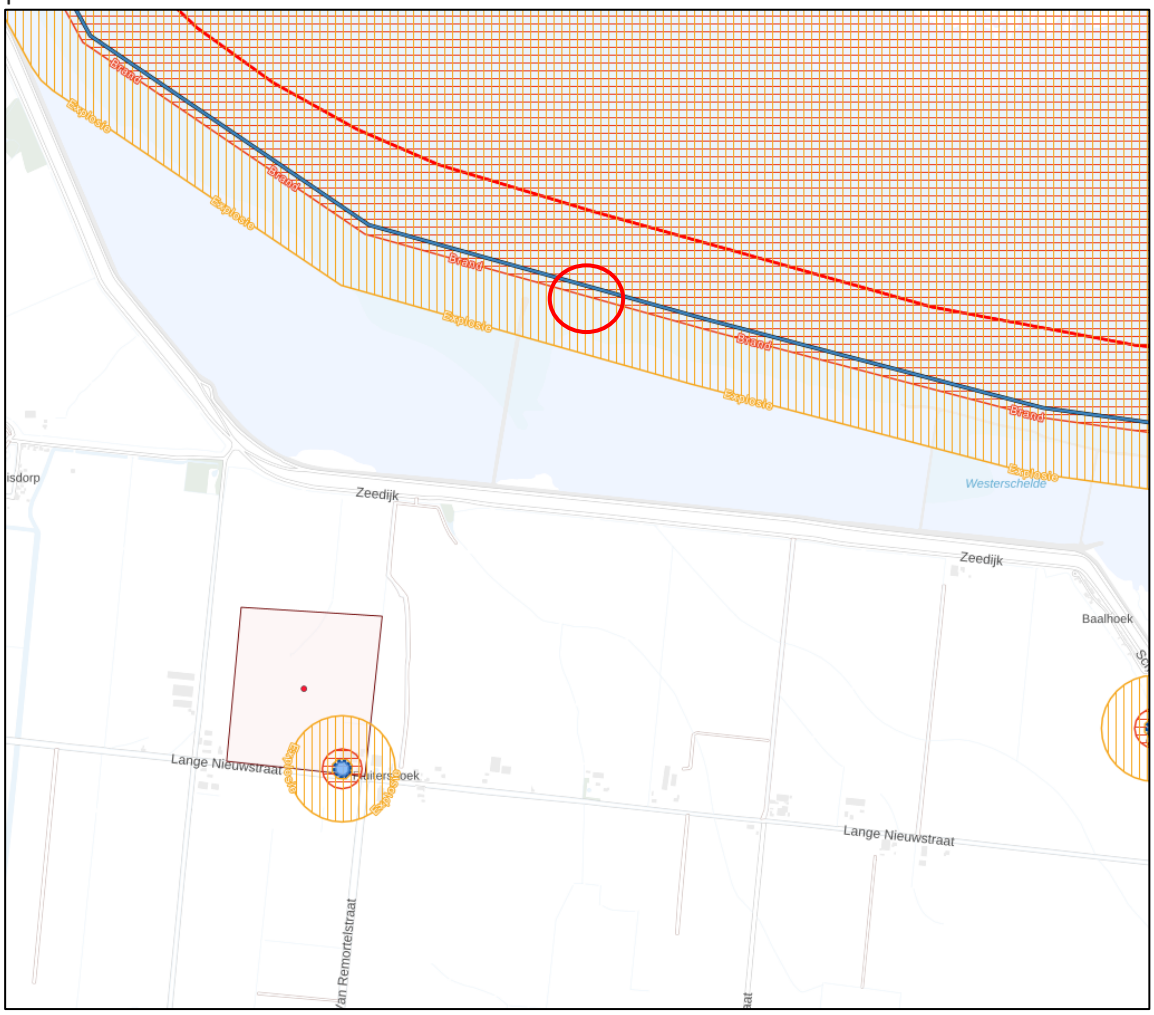
4.5.2 Buisleidingen

In de ruime omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen, waar gevaarlijke stoffen in worden getransporteerd.

4.5.3 BEVI-Inrichtingen

Op het naastgelegen agrarisch bedrijf ten westen van de planlocatie met huisnummer 5a, vindt opslag van progaan plaats. Het erf en de woning van de Lange Nieuwstraat 7 ligt binnen de PR 10^{-7} contour van deze opslag. Overige agrarische bedrijven waar een propaantank aanwezig is zijn allen op meer dan een kilometer van het plangebied gelegen.

De PR 10^{-7} contour betekent dat de woning is gelegen binnen een explosieaandachtsgebied. Er is sprake van een bestaande situatie.



afbeelding 5, risicocontouren Westerschelde en Lange Nieuwstraat 5

4.5.4 Conclusie

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 en routes Vervoer gevaarlijke stoffen. Wel is de woning gelegen binnen de risicocontour van de naastgelegen propaanopslag op het perceel Lange Nieuwstraat 5.

4.6. Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

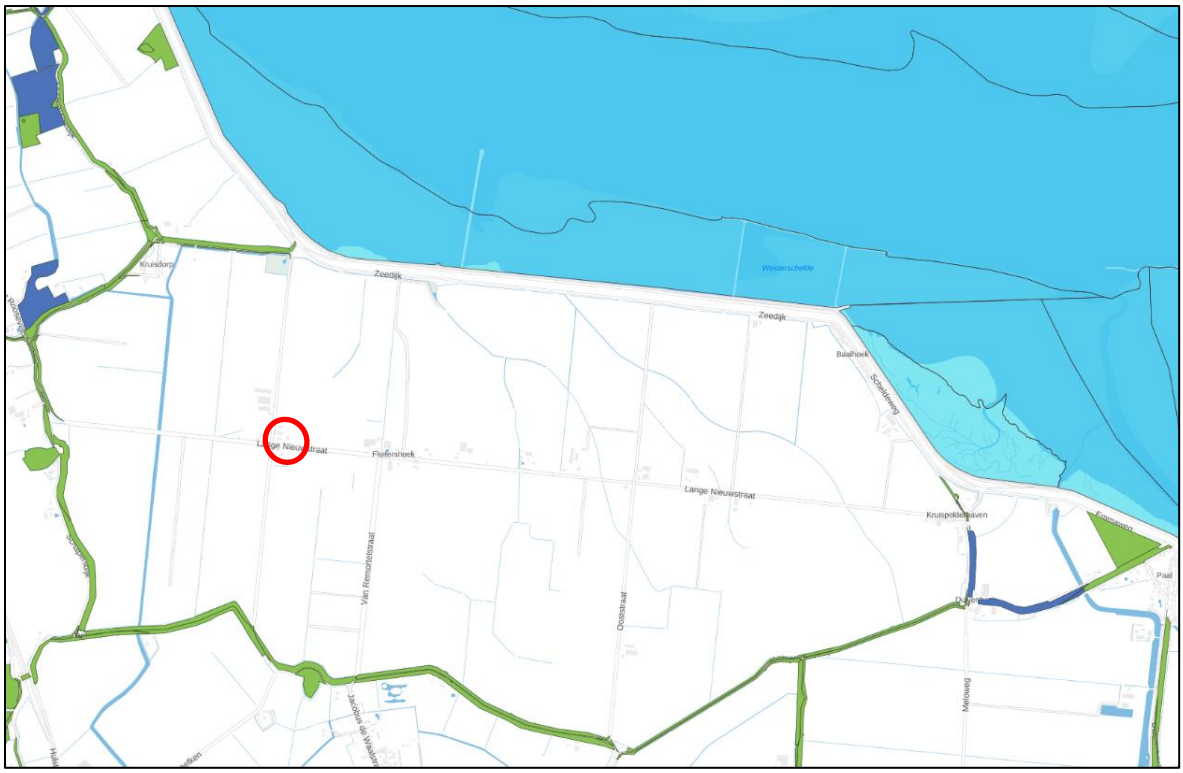
Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van de Natura2000-gebieden van belang. Circa 900 meter ten noorden van het plangebied is het Natura2000-gebied Westerschelde en Saetinghe gelegen. Het wijzigingsplan maakt de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk. 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 Natuurnerwerk Zeeland (afbeelding 6) bevinden zich westelijk en zuidelijk, op zo’n 800 meter van het plangebied. Het betreft hier een bloemdijk. Relatief grootschalige natuurgebieden zijn (met uitzondering van de Westerschelde utieraard) niet aanwezig. 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, of tot extra bebouwing. Integendeel, er wordt een agrarische bedrijfsbestemming gesaneerd. Het saneren va deze bestemming leidt in feite tot een verbetering van de omliggende natuurwaarden.



Afbeelding 6, Natuurnetwerk Zeeland (Bron: Provincie Zeeland)

Stikstofuitstoot

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk, zoals bedoeld in de Wabo. Dit geldt alleen voor de gevolgen van stikstofdepositie.

Met behulp van de AERIUS calculator is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hiervoor zijn de CROW kengetallen gebruikt. In de berekening is het voorgaande gebruik als zorgboerderij gesaldeerd. Het betreft hier vooral verkeersbewegingen van cliënten. Het bewonersverkeer in de huidige situatie is eveneens gesaldeerd en het bewonersverkeer in de toekomstige situatie is toegevoegd.

Op basis van de resultaten uit de AERIUS calculator zal het nieuwe gebruik niet leiden tot effecten op stikstofgevoelige gebieden.

De volledige AERIUS stikstofberekening is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

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. Er zal hierdoor sprake zijn van minder verkeersbewegingen. De bestaande uitrit op de Lange NIeuwstraat blijft gehandhaafd. Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen.

4.9. Archeologische waarden en cultuurhistorie

Ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Erfgoedwet van toepassing. 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 de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3'. Voor gronden gelegen op deze dubbelbestemming geldt dat voor werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 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 Lange Nieuwstraat 7 te Kloosterzande. Er vinden geen bouw-, of sloopacitviteiten plaats en gelet op de staat van de bestaande bebouwing, ligt het niet voor de hand dat dit ook in de nabije toekomst zal gebeuren. Enkel het wijzigen van de bestemming leidt niet tot verstoring van de grond. De waarden uit het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', zullen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en worden vastgelegd in de voorwaarden.
Niet binnen, maar nabij het plangebied zijn eerder drie archeologische vondsten getroffen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Het perceel Lange Nieuwstraat 7 is een boerenerf, gelegen tussen andere bebouwing aan doorgaande polderweg. Het erf wordt door een afrastering, een sloot en een toegangspaal van de openbare weg gescheiden. De bebouwing bestaat uit een vrijstaand woonhuis met zadeldak (1906), een via een afdak aangebouwde keet en een moderne loods. Het woonhuis heeft een symmetrische voorgevel met een ingang in het midden met aan weerszijden twee vensters. De woning heeft nog vele specifieke elementen, zoals gekleurde tegeltjes in de boogvelden en een houten bakgoot. De keet heeft een plat dak en is in eenzelfde stijl als het woonhuis opgebouwd. De ensemblewaarde van de bebouwing is laag door de moderne loods naast het woonhuis. Rond het woonhuis ligt een landschapstuin, voor de schuur is een vijver met enkele fruit- en notenbomen gerealiseerd.

De bestemmingswijziging leidt niet tot bouw-, of sloopactiviteiten. De huidige situatie op het perceel en daarmee ook de omgeving van de Lange Nieuwstraat 7 blijft gehandhaafd. Hiermee heeft de ontwikkeling geen invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.

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 Lange Nieuwstraat 7 te wijzigen naar wonen. De gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende gronden en bedrijven worden er niet door aangetast en op het perceel is sprake avn een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bodemkwaliteit op het perceel voldoet en met de ontwikkeling wordt een mogelijke verpaupering van het erf en het buitengebied tegen gegaan.

Er wordt voldaan aan de voorschriften van artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hulst’.

5. Juridische opzet

5.1. Algemene opzet

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het wijzigingsplan 'Lange Nieuwstraat 7, Kloosterzande' 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 uit de parapluherziening 'archeologie en aardkundige waarden' 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. Voor het wijzigingsplan 'Lange Nieuwstraat 7, Kloosterzande' zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', alsmede het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' van toepassing verklaard.

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, Gemeenteblad en Zeeuws-Vlaams Advertentieblad. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken werd tevens langs de elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp heeft met ingang van PM tot en met PM gedurende zes weken ter inzage gelegen. 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. Wel wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer planschade.

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 ontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Beide organisaties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Bijlage 1: Watertoetstabel

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

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen
Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>Het plan bevindt zich niet in of nabij een waterkering.</td></tr>
<tr><td>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.</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr>
<tr><td>dakoppervlak</td><td>1.250</td><td>1.250</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>2.250</td><td>2.250</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>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
Hemelwater wordt afgevoerd op omliggende sloten. Ten opzichte van de huidige situatie vinden er op het terrein geen wijzigingen plaats.
In tegenstelling tot de huidige ‘agrarische’ bestemming, staat de nieuwe bestemming ‘wonen’ geen uitbreiding van de bijgebouwen toe.</td></tr>
<tr><td>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.</td><td>Ter plaatse is geen rioleringsstelsel aanwezig. Het afvalwater wordt op het erf behandeld, door middel van een IBA, alvorens het geloosd wordt op de omliggende sloten.
Er is sprake van gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.</td></tr>
<tr><td>Grondwaterkwantiteit en verdroging
Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</td><td>Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. Grondwater wordt door de kleigrond gemakkelijk opgenomen en zorgt niet voor overlast. Door de kleigrond wordt het water goed vastgehouden in droge periodes. Opgemerkt wordt dat er kansen zijn voor infiltratiemogelijkheden. Bij toekomstige ontwikkelingen kan hier rekening mee worden gehouden.</td></tr>
<tr><td>Grondwaterkwaliteit
Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</td><td>Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor de bestemmingswijziging geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.</td></tr>
</table>

	Wel zijn er toekomstige kansen voor infiltratie binnen het plangebied.
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 Lange Nieuwstraat is in eigendom van waterschap Scheldestromen.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* * na realisatie: verkeersaantrekkende werking *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* * na realisatie: bereikbaarheid *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. De bestaande agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen. Aangenomen mag worden dat deze ontwikkeling leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse.

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: AERIUS Stikstofberekening