

Toelichting

*Sanering intensieve veehouderij/ruimte-voor-ruimteregeling
Sint Josephstraat 11*

Opdrachtgever

A. Krieckaert
Sint Josephstraat 11
4585 AH Hengstdijk

Verhage-Lemahieu

mr. A.B.(Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

Versie: 15 oktober 2015
IMRO-codering: NL.IMRO.0677.bpHEstjosephstr.001V
Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Huidige situatie	2
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal Beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten	9
3.1	Natuur	9
3.2	Landschap	10
3.3	Cultuurhistorie	11
3.4	Archeologie	11
3.5	Mobiliteit en parkeren	12
3.6	Technische infrastructuur	12
4.	Milieuaspecten	13
4.1	Milieuzonering	13
4.2	Geur	13
4.2	Bodem	13
4.3	Geluid	14
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Externe veiligheid	15
5.	Waterparagraaf	16
5.1	Watertabel	16
6.	Juridisch	19
6.1	Algemeen	19
6.2	Verbeelding	19
6.3	Planregels	19
7.	Economische uitvoerbaarheid	20
8.	Procedure	20
8.1	Inleiding	20
8.2	Procedure	20

Bijlage 1: Tussenuitspraak Raad van State 12 september 2015

Bijlage 2: Landschappelijke Onderbouwing

Bijlage 3: Gegevens Natuurloket

Bijlage 4: Gegevens Bodemonderzoek

Bijlage 5: Aanvullend Bodemonderzoek

Bijlage 6: Regels

Bijlage 7: Verbeelding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Sint Josephstraat 11 is de varkenshouderij van de heer Krieckaert gevestigd. Het betreft een intensieve varkenshouderij. Het bedrijf omvat verschillende opstallen en voorzieningen voor mestopslag.

Initiatiefnemer beoogt op zijn perceel aan de Sint Josephstraat 11 een groot gedeelte van de bestaande stallen en alle aanwezige mestopslagen te verwijderen. Daarvoor in de plaats wordt de mogelijkheid geboden tot het bouwen van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Een woning wordt gerealiseerd op het voormalig agrarisch bouwvlak. De andere woning ten oosten van het agrarisch bouwvlak op circa 75 meter. Daarnaast bestaat deze ontwikkeling uit het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze laatste ontwikkeling betreft geen fysieke ontwikkeling maar een bestemmingsplantechnische wijziging.

De ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst vastgesteld 16 mei 2013. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische basis voor de ontwikkeling. Om deze wijziging mogelijk te maken wordt de agrarische bestemming verwijderd, inclusief de mogelijkheid voor het vestigen van een intensieve veehouderij. Tevens wordt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling de mogelijkheid gecreëerd om twee woningen te bouwen rondom de gedeeltelijk te saneren bedrijfslocatie. De huidige bedrijfswoning wordt juridisch-planologisch aangemerkt als burgerwoning.

Naar aanleiding van de beroepsprocedure tegen het vastgestelde bestemmingsplan Sint Josephstraat 11 (NL.IMRO.0677.bphestjosephstr.001), gericht tegen het plandeel met betrekking tot de meest oostelijk gelegen woning, is ten behoeve van het opstellen van het verweerschrift een nadere analyse uitgevoerd met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

De Raad van State concludeerde in zijn tussenvonnis van 16 september 2015 als volgt: *De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een zodanig ingepaste woning op de locatie ten oosten van [locatie 2] ruimtelijk aanvaardbaar heeft kunnen achten. Voorts is hiermee naar het oordeel van de Afdeling de plantoelichting in overeenstemming gebracht met artikel 2.17, eerste lid, van de Verordening.* De uitspraak is bijgevoegd als bijlage 1.

De Afdeling overweegt evenwel dat de voorwaarden die in de landschappelijke onderbouwing zijn opgenomen langs publiekrechtelijke weg gewaarborgd dienen te worden. De landschappelijke onderbouwing zal worden toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting en de voorwaarden van de landschappelijke onderbouwing worden tevens in de bijbehorende regels en verbeelding verwerkt.

1.2 Huidige situatie

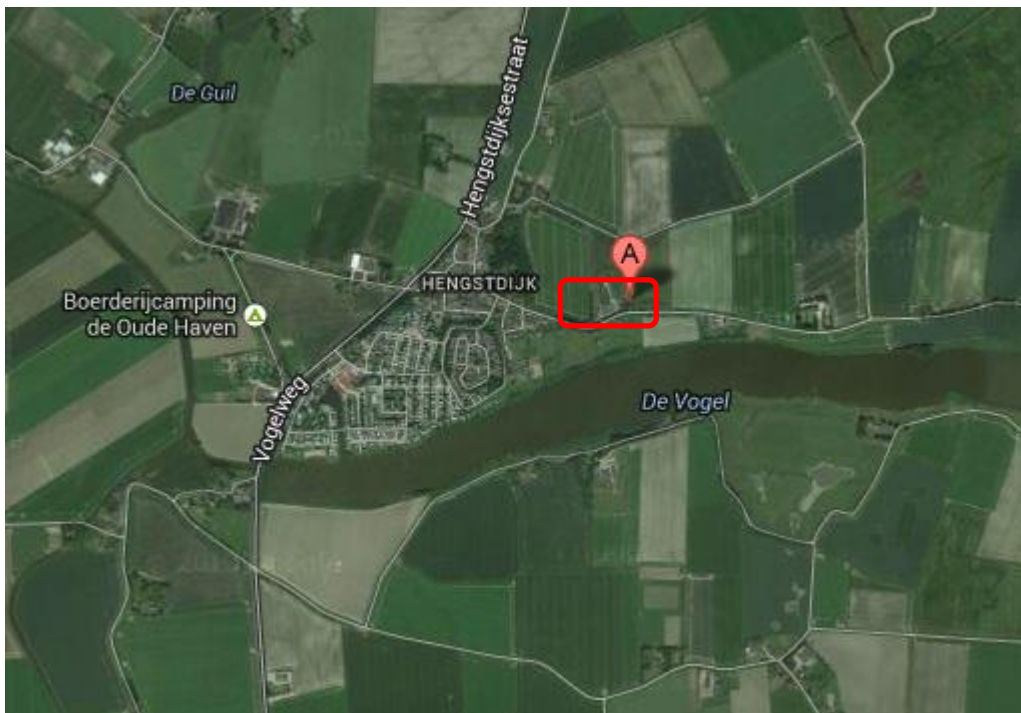
De veehouderij is gelegen aan de Sint Josephstraat in het buitengebied van de gemeente Hulst. De locatie is gelegen ten oosten op circa 120 meter van de kern Hengstdijk en circa 120 meter gelegen ten noorden van Natura 2000 gebied de Vogelkreek. Kadastraal is de locatie bekend als Hontenisse, sectie M, nummers 846 en 848. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele burgerwoningen. Aan de oostzijde van de locatie is op circa

50 meter een burgerwoning gelegen. De dichtstbijzijnde bebouwing in de bebouwde kom is eveneens een burgerwoning gelegen op circa 130 meter.

De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Sint Josephstraat. Een woning op het agrarische bouwvlak ten westen van de voormalige bedrijfswoning en een woning ten oosten van de voormalige bedrijfswoning. De voormalige bedrijfswoning is op figuur 1 aangeduid met de letter A.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Vierkanten zijn locaties ruimte-voor-ruimte woningen)



Figuur 2: Locatie plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet Geluidhinder, luchtkwaliteit en geur.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure die het bestemmingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Inleiding

De gemeente Hulst heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van de gemeentelijke regelgeving. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen weergegeven en wordt aan de hand hiervan getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector. De realisatie van twee nieuwe burgerwoningen en sanering van de agrarische bestemming is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling.

2.3 Provinciaal Beleid

Omgevingsplan 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 vastgesteld. In het Omgevingsplan wordt een nieuwe taakverdeling geïntroduceerd tussen Rijk, provincie, waterschap en gemeenten. In de nieuwe verdeling, gebaseerd op de beginselen van de Wet ruimtelijke ordening en het meest recente Rijksbeleid, beperkt de Provincie zicht tot de kerntaken. De Provincie schept de kaders, gemeenten maken met elkaar afspraken over hoe deze kaders regionaal kunnen worden ingevuld.

In het Omgevingsplan komt naar voren dat Zeeland een onderscheidende karakteristiek heeft binnen Nederland. Zeeland is door de schaal, lage bevolkingsdichtheid en (eilanden)structuur in geografisch en bestuurlijk opzicht anders dan andere gebieden. De bijzondere positie en potenties van Zeeland, kenmerken en onderscheidende landelijke karakteristiek, geven een sterk concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat op het gebied van wonen, bedrijvigheid en recreatie. Voor een blijvend krachtig Zeeland zijn in toekomst economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig.

Het Omgevingsplan Zeeland geeft met betrekking tot wonen in Zeeland de volgende afwegingskaders aan. In Zeeland woont bijna de helft van de bevolking in het landelijke gebied in dorpen tot 5000 inwoners. Geconstateerd wordt dat bijzondere aandacht nodig is voor veranderingen in de bevolking door minder groei, vergrijzing, ontgroening en de toenemende trek naar de steden. Van belang hierbij zijn de sterke afname van het aantal mensen in de leeftijdsgroep 30 – 65 jaar en de sterke toename van het aantal ouderen. De gemeenten zijn in dit krachtenveld verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving; de Provincie ziet toe op een optimale scheiding tussen woningen en hindergevend bedrijvigheid. De provincie Zeeland ziet het tevens als provinciaal belang dat de regionale woningmarkten goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering van de bestaande woningvoorraad. Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda.

Ten aanzien van wonen in het landelijke gebied wordt geconstateerd dat de positie en functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen.

Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Beperkte aantallen nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied zijn mogelijk binnen de regionale planning. De agrarische functie van het buitengebied mag hierdoor niet belemmerd worden. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Een van de drie principes is de ruimte voor ruimte regeling.

Ruimte-voor-ruimte regeling

In het Omgevingsplan 2012 – 2018 worden diverse mogelijkheden genoemd om gebruik te maken van de ruimte voor ruimteregeling. Een van de mogelijkheden is om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte (bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie). Sanering van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 (compensatie)woningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere (bedrijfs)bebouwing van een vergelijkbare grootte.
- Het dient te gaan om niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd.

Conclusie

De ruimte-voor-ruimte regeling is toepasbaar op de locatie. In totaal wordt er 1.202 m² bedrijfsbebouwing gesloopt, bovendien worden mestopslagen verwijderd en overtollige verhardingen verwijderd ter grootte van 475 m². De te slopen bedrijfsbebouwing omvat geen cultuurhistorische bebouwing. Gezien de planologische wijziging van agrarisch naar wonen is

heroprichting van nieuwe stallen niet meer mogelijk. Voldaan wordt aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Afgezien van de ruimtelijke kwaliteitswinst door middel van afname van bebouwing in het buitengebied resulteert de ontwikkeling tevens in een positieve ontwikkeling voor de omgeving en het aanwezige Natura2000 gebied de Vogelkreek. Milieuwinst op het gebied van ammoniakreductie, geuremissie en afname verkeersbewegingen resulteert in een positieve ontwikkeling voor woon- en recreatieomgeving.

Verordening Ruimte

In art. 4.1 Wro heeft de wetgever de bevoegdheid gegeven bij of krachtens provinciale verordening regels te stellen "indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken". De onderwerpen die in de verordening geregeld worden zijn ontleend uit het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

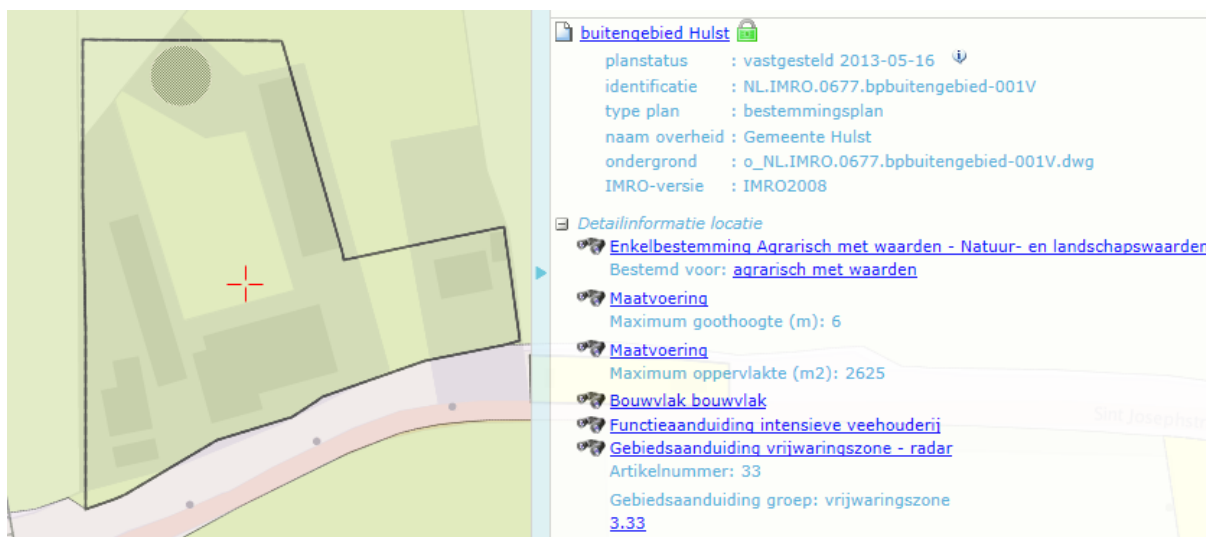
Aangaande wonen is tevens in de verordening een artikel opgenomen. Voor de ontwikkeling is artikel 2.3 ('Wonen') van toepassing. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage 3 bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten. De in bijlage 3 genoemde onderwerpen betreffen de eerder genoemde rood voor rood-regeling, ruimte voor ruimteregeling en rood voor groen-regeling. Bij de toetsing aan het Omgevingsplan is reeds aangetoond dat de realisatie van de twee woningen plaatsvindt in het kader van één van deze regelingen, namelijk de ruimte-voor-ruimte regeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

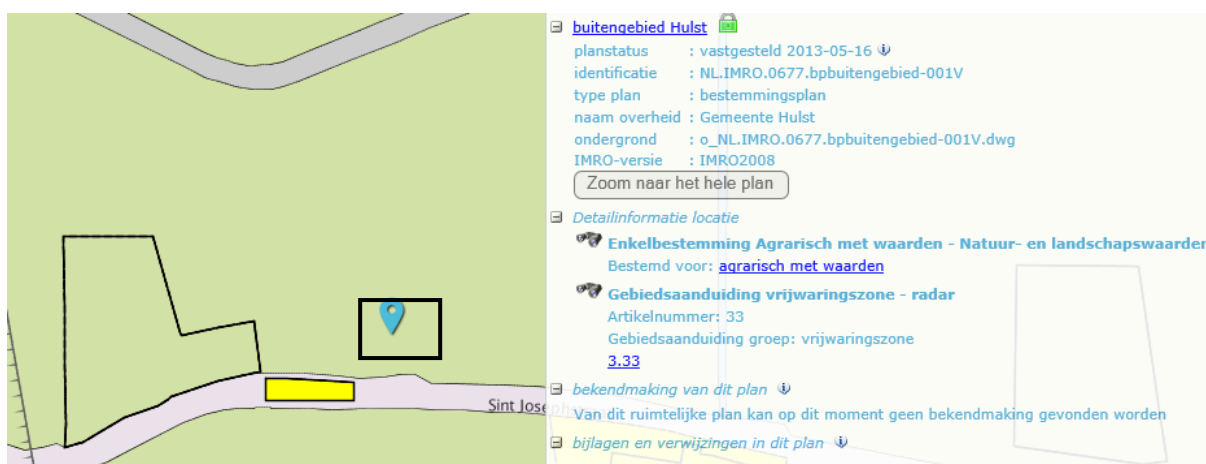
Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarische met waarden Natuur- en landschapswaarden' met de functieaanduiding intensieve veehouderij (iv) en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone-radar.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (locatie agrarisch bedrijf)



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (locatie 2^e ruimte-voor-ruimte kavel)

De omzetting van de bestemming Agrarisch met waarden, aanduiding bouwvlak en functieaanduiding intensieve veehouderij naar een bouwvlak met twee woonbestemmingen is niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens is het omzetten van een kavel met de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden naar woondoeleinden niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Om deze strijdigheden op te heffen wordt hierbij een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. In een anterieure overeenkomst worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

In de volgende hoofdstukken worden alle relevante ruimtelijke en sectorale aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 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 omgeving van het plangebied bevindt zich aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het beschermde gebied zijnde de Vogelkreek is gelegen op circa 120 meter, de Westerschelde op meer dan 4 kilometer. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden positieve effecten te verwachten als gevolg van het planrealisatie. De gewenste ontwikkeling leidt tot een afname van de ammoniakdepositie op Natura2000 gebieden. Bovendien wordt de locatie landschappelijk ingepast wat de flora en fauna in het gebied zal verbeteren.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze 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. Per 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft de huidige planlocatie en agrarisch bestemde gronden die reeds in gebruik zijn rondom de bedrijfslocatie. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (58-373). De inventarisatiegegevens omvatten een groot gebied van Natura 2000 gebied de Vogelkreek. Dat in dit gebied flora en fauna aanwezig is dan ook vanzelfsprekend. Middels bijlage 3 zijn deze gegevens weergegeven.

De afstand tot natuurgebied bedraagt meer dan 100 meter. Op basis van de afwegingszone natuurgebieden, benoemd in artikel 2.16.1 van de Verordening Ruimte, dient de ontwikkeling niet nader getoetst te worden aan natuurgebieden buiten de 100 meter afstand.

De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is niet waarschijnlijk. De bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen het huidige bouwvlak en op agrarische grond welke jaarlijks intensief wordt bewerkt. Tevens dient hierbij nogmaals te worden opgemerkt dat de ammoniakemissie zal afnemen en het terrein verder landschappelijk wordt ingepast. Beide laatstgenoemde aspecten leveren een positieve bijdrage aan de flora en fauna in de omgeving.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

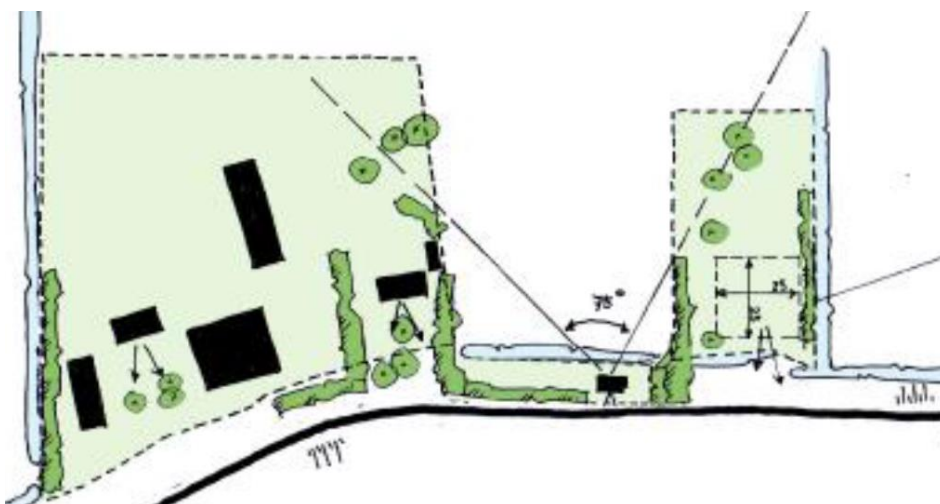
Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

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 achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande 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. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Landschap

Op basis van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 worden de landschapswaarden aan de Sint Josephstraat aangeduid als "Landschap en erfgoed" en "Landschap vlak". Deze waarden dienen gerespecteerd te worden bij de inpassing van de nieuwe burgerwoningen. De landschappelijke onderbouwing, bijgevoegd in bijlage 2, stelt de voorwaarden op grond waarvan deze waarden in stand gehouden kunnen worden. De conclusie van de onderbouwing gaat over vier onderwerpen zijnde coulissevorming, geen structureel groen op de achterzijde van de kavels, inpassing nieuwe kavel aan de oostzijde van het perceel en versterking oriëntatie op de Sint Josephstraat. Aan de voorwaarden wordt voldaan. Tevens is de inpassing in de regels opgenomen. Figuur 6 geeft de overzichtstekening van de landschappelijke onderbouwing.



Figuur 6: Uitsnede inpassing Landschappelijke Onderbouwing

3.3 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.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap en wordt in het bestemmingsplan betiteld als agrarisch met waarden.

Artikel 2.17 van de Verordening Ruimte geeft aan dat voor landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage 5, kaart 11 inzicht wordt gegeven naar behoud van de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden. In hoofdstuk 3.2 is onderbouwd hoe de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied gewaarborgd kunnen blijven. Hierbij verwijzend naar bijlage 2 van de toelichting. Tevens zal bij het ontwerp van de woning nader gekeken worden naar de gewenste bouwvorm welke past in het buitengebied van de gemeente Hulst.

Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving aangezien de nieuwe burgerwoningen ruimtelijk worden ingepast. Tevens zal de sanering van de detonerende bedrijfsbebouwing leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de landschappelijke kenmerken en de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden.

3.4 Archeologie

Wettelijk kader

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. Dit verdrag heeft zijn weerslag verkregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad archeologiebeleid vastgesteld. Op 2 januari is er vervolgens een aanvullende beleidsstuk "Handleiding gemeentelijke toets archeologiebeleid, aanvulling op archeologiebeleid" vastgesteld. Deze beleidsregel vormt een handleiding om archeologische waarden te toetsen, en is een praktische uitwerking c.q. een aanvulling op het gemeentelijk archeologiebeleid.

In het archeologiebeleid worden vier bodemlagen beschreven. De bovenste laag betreft de laag 'Walcheren'. De initiatieflocatie is gelegen op een hoge archeologisch waarde met betrekking tot de lagen Walcheren, Holland Veen en Wormer. De laag Walcheren is reeds gelegen op maaiveld niveau. Indien men grondwerkzaamheden wil uitvoeren dieper dan 0,40 meter en met een grotere oppervlakte dan 250 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Om op het huidige bouwvlak een woning te realiseren zal een bestaande stal gesaneerd moeten worden. Deze stal heeft een mestkelder met een diepte van circa 1 meter. De bodem is op deze locatie zodanig verstoord dat archeologisch onderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk is. Wat betreft de tweede woning wordt geconcludeerd dat de maximale toegestane oppervlakte voor een

woning binnen het bestemmingsplan 225 m² bedraagt. Voor realisatie van beide woningen kan geconcludeerd worden dat gezien de verstoorde bodem en de vrijstellingsbevoegdheid van 250 m² archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ondanks dat er geen verplichting ligt voor een nader archeologisch onderzoek, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 en 54 van de Monumentenwet. Opdrachtgever verplicht de aannemers om bij graafwerkzaamheden attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen en verplicht hen archeologische vondsten direct te melden.

3.5 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Sint Josephstraat. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een afname van zwaar verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de sanering van het agrarisch bouwvlak draagt bij aan de ontlasting van het lokale verkeersbeeld. Zowel het vervoer wat betreft aan en afvoer dierentransport, aanvoer voer en afvoer mest dragen bij aan een afname van de verkeersbewegingen.

Parkeren

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Wel dienen de beide woningen te worden aangesloten op de nutsvoorzieningen. De aansluiting van deze voorzieningen is voor rekening van de initiatiefnemer.

4. Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en milieugevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Conclusie

Uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hulst blijkt dat op de locatie die het plangebied vormt en in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen zijn die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling. Het onderhavige plan maakt eveneens geen vestiging van bedrijvigheid mogelijk. Het plan beoogt juist de sanering van bedrijvigheid die hinderlijk is voor de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.2 Geur

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen.

Conclusie

Uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hulst blijkt dat op de locatie die het plangebied vormt en in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen gelegen zijn die geurhinder veroorzaken, zodanig dat deze van invloed is op de voorgenomen ontwikkelingen. Als gevolg van het onderhavige plan verbeterd de geursituatie. De intensieve veehouderij op de planlocatie wordt in het onderhavige plan juridisch-planologisch niet meer mogelijk gemaakt. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.2 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 functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van twee woningen.

Met betrekking tot de realisatie van de twee woningen zijn beide bouwlocaties nader onderzocht. Uit het de conclusie van het bodemonderzoek is gebleken dat er met betrekking tot de bouw van de twee woningen er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en het milieu. De rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Sint Josephstraat 11' is opgesteld door Colsen Bv gedateerd 31 januari 2014. Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 4.

Gezien het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten heeft de gemeente Hulst tevens verzocht nader onderzoek uit te voeren betreffende bodembedreigende activiteiten. Colsen bv heeft naar aanleiding van dit verzoek nader onderzoek verricht. Bij aanvullende brief van 9 april 2014 is geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem met dit aanvullend bodemonderzoek is vastgelegd. Er zijn geen verontreinigingen aangetoond boven de achtergrondwaarden en/of streefwaarden in zowel de grond als het grondwater. Op grond van het wettelijke kader waarbinnen dit onderzoek is uitgevoerd geven de aangetoonde concentraties geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek. Het aanvullende bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 5.

De materialen die resteren vanuit de sloopwerkzaamheden worden conform wettelijke eisen afgevoerd. De kelders dienen te worden opgevuld met schone grond of zand.

4.3 Geluid

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder). Deze onderzoeksplicht geldt wanneer deze zijn gelegen in een wettelijke onderzoekszone van een weg. In principe kennen alle straten en wegen in Nederland een wettelijke onderzoekszone met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Uit het akoestische onderzoek moet blijken of de ontwikkeling binnen de grenswaarden valt zoals deze voor diverse ontwikkelingen is vastgelegd in de Wet geluidshinder. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Op de locatie wordt een bouwmogelijkheid geboden voor twee nieuwe woningen. Een woning is op basis van de wet een geluidsgevoelige functie. Daarnaast is de locatie gelegen binnen een wettelijke onderzoekszone. In het onderhavige plan worden beide woningen op meer dan 40 meter uit de wegas gerealiseerd. Deze afstand is ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de 48 dB contour. Het bouwplan is hiermee akoestisch verantwoord.

4.4 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 gebiedsgerichte 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 betekenende 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 betekenende 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.

De bouw van twee nieuwe woningen en de sanering van het agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij leidt tot een gewijzigde bedrijfssituatie aangaande de luchtkwaliteit. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. De sanering van de varkenshouderij zal eerder leiden tot een positief resultaat in het kader van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

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. Het Waterschap zal hier advies over geven PM.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De ontwikkeling omvat de sloop van circa 1500 m² bedrijfsbebouwing. Hier worden twee woningen voor in de plaats teruggebouwd. Het bebouwd oppervlak zal hierdoor minimaal met 1000 m² afnemen. Compensatie voor waterberging is dan ook niet noodzakelijk.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	<i>Er zal sprake zijn van een gescheiden systeem. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater kan niet op de riolering worden aangesloten (afstand tot riolering bedraagt meer dan 40 m). Dit water mag op het oppervlaktewater worden geloosd via een zuiveringsvoorziening. Volgens de "Regeling lozing afvalwater huishoudens" moet deze voorziening minimaal bestaan uit een septic-tank van 6 m³ (=IBAKlasse I). Bovendien moet deze septic-tank voldoen aan NEN-EN 12566-1. Er mag ook gekozen voor een gecertificeerde (volgens Kiwa K10002) IBA klasse II of IBA klasse III. Deze hebben een hoger rendement dan een septic-tank. In alle gevallen zal aan het waterschap gemeld worden welke IBA er geplaatst zal worden. In het geval van een IBA klasse II of III zal ook een certificeringstest overlegd worden.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Nvt.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het nieuwbouw van de woningen is niet gelegen op zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt wel gekenmerkt door slechte infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen. Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Nvt.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur. Wel is op circa 120 meter een natuurgebied (Vogelkreek) gelegen. De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op deze aanwezige natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De locatie beschikt reeds over een op- en afrit en heeft een goede aansluiting op bestaande wegen. De tweede woning zal eveneens worden gerealiseerd bij een bestaande dam. Ontwikkeling levert geen belemmeringen op.</i>

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor burgerwoningen in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Het volgorde voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt weergegeven:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle facetten te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.2 Verbeelding

De verbeelding omvat twee verschillende percelen met woondoeleinden. De meest westelijke kavel omvat de bestemming 'Woondoeleinden' tevens de functieaanduiding bouwvlak, aantal wooneenheden 2, goothoogte 6 meter en de vrijwaringszone – radar weergegeven.

De oostelijke kavel omvat de bestemming 'Woondoeleinden' inclusief de functieaanduiding specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing, bouwvlak, en goothoogte 4 meter en de vrijwaringszone – radar weergegeven

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor woondoeleinden. Zij bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Betreffende de inhoudsmaat van de woningen wordt 750 m³ gehanteerd. Voor de goothoogte wordt 6 meter aangehouden voor het westelijke perceel en 4 meter voor de oostelijke kavel.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de bouw van een of meer woningen is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. De privaatrechtelijke overeenkomst zal bij vaststelling van het wijzigingsplan als losse bijlage beschikbaar zijn.

8. Procedure

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Procedure

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ter vooroverleg opgestuurd naar de betrokken overlegpartners. Bij het vooroverleg zijn de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, de Veiligheidsregio Zeeland en de N.V. Delta Nutsbedrijven betrokken. De uitkomst van het overleg met het Waterschap is verwerkt in paragraaf 5.2.

In het kader van de tervisielegging ligt het ontwerp bestemmingsplan van 5 juni 2014 tot en met 16 juli 2014 ter visie. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld op 25 september 2014.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 12 september 2015 een tussenuitspraak gedaan. In de tussenuitspraak is de gemeente Hulst opgedragen binnen 16 weken de wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren alvorens de Raad van State een definitieve uitspraak zal volgen.