

WIJZIGINGSPLAN GROOT CAMBRONDIJK 19 - CAMBRONSESTRAAT 7 VOGELWAARDE

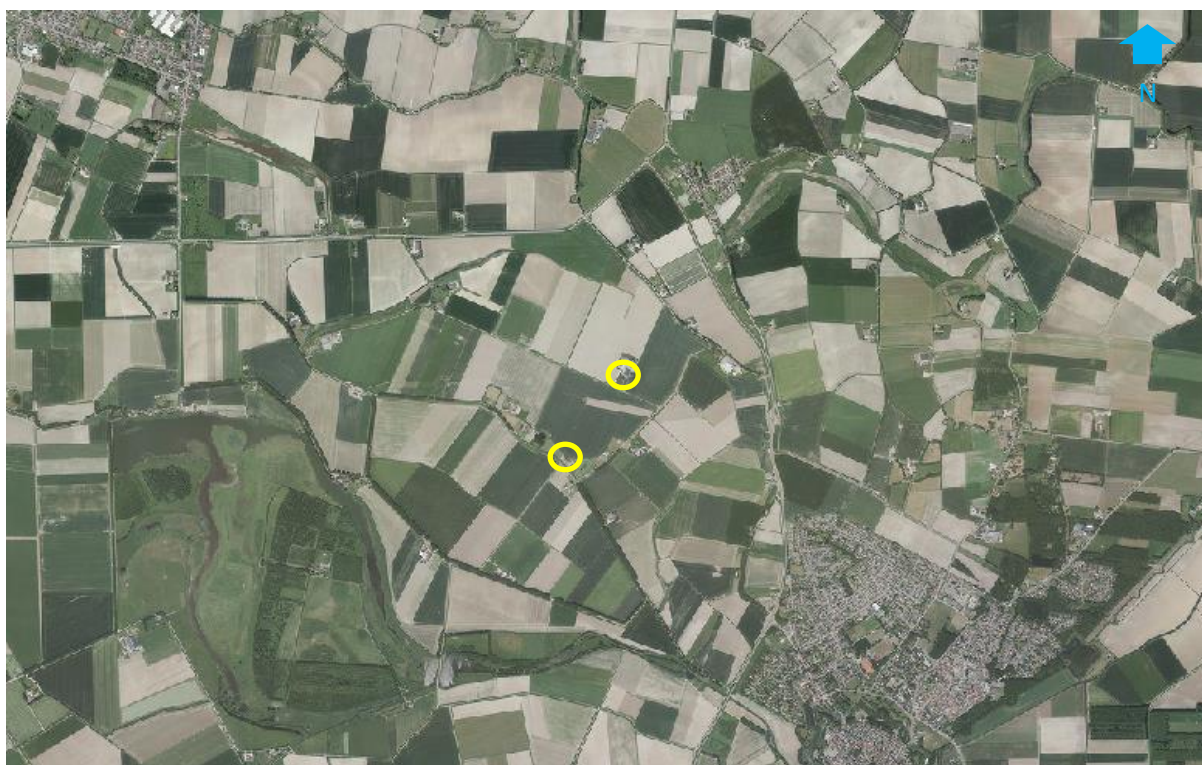
TOELICHTING



Titel:	Wijzigingsplan Groot Cambrondijk 19 – Cambronsestraat 7
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpbuitencambron-001V
Project:	16-127
Datum:	6 juni 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Dhr. van de Wege en mevr. van Duyse (Groot Cambrondijk 19) Maatschap Cornelissens (Cambronsestraat 7)
Informatie mede afkomstig van:	ABAB, Omna, Mitec, Colsen

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	7
H2. Planbeschrijving	8
2.1 Historie	8
2.2 Plangebied Groot Cambrondijk	9
2.3 Plangebied Cambronsestraat	10
H3. Toetsing	15
3.1 Beleid	15
3.2 Archeologie	15
3.3 Landschap en cultuurhistorie	16
3.4 Ondergrond	17
3.5 Water	18
3.6 Ecologie	20
3.7 Verkeer en parkeren	21
3.8 Milieuhinder	21
3.9 Grijze milieuaspecten	22
H4. Juridische vormgeving	24
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	24
4.2 Opzet bestemmingsregeling	24
4.3 Gehanteerde bestemmingen	25
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid	26
5.2 Handhaving	26
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Bijlagen	
1. Advies Agrarische Adviescommissie	28
2. Advies Eufact	31
3a. Watertoetstabel	34
3b. Wateradvies	35
4a. Verkennend bodemonderzoek NEN5740 Groot Cambrondijk 19, Mitec Advies	
4b. Aanvullend bodemonderzoek NEN5740 Groot Cambrondijk 19, Mitec Advies	
4c. Afperkend nader bodemonderzoek NTA5755, Groot Cambrondijk 19, Colsen	



Figuur 1. Ligging plangebied(en)



Figuur 2. Plangebied(en)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Groot Cambrondijk 19 is op dit moment een landbouwbedrijf gevestigd. Het erf met de boerderij is verkocht. In het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, valt het erf met de boerderij onder de bestemming Agrarisch. De wens bestaat om de bestemming naar wonen toe te brengen. Daartoe wordt het vigerende agrarische bouwblok wegbestemd. Een deel van het agrarische bouwblok valt echter op gronden die in eigendom zijn van het agrarisch bedrijf gevestigd op Cambronsestraat 7. Dit bedrijf wil graag het deel van het bouwblok dat op haar eigendom rust verplaatsen, zodat het bestaande agrarische bouwblok aan de Cambronsestraat 7 wordt vergroot tot 2 hectare, hetgeen maximaal is toegestaan op basis van de wijzigingsregels uit het geldende bestemmingsplan.

Voor deze ontwikkelingen wordt één procedure gevoerd, waarbij het agrarisch bouwblok aan de Groot Cambrondijk 19 wordt opgeheven, het perceel aan de Groot Cambrondijk tot aan de watergang wordt voorzien van een woonbestemming en het bouwblok aan de Cambronsestraat 7 wordt vergroot tot 2 hectare en zo verschoven dat het gehele erf onder het bouwblok valt. Alle onderdelen van de procedure vallen binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied, zodat gebruik gemaakt kan worden van een wijzigingsplan.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op beide plangebieden (zie figuur 2) is het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, en voor deze gronden onherroepelijk geworden op 2 april 2014, van toepassing. De provincie Zeeland heeft weliswaar een reactieve aanwijzing gegeven, maar deze richt zich niet op dit gebied. Beide plangebieden vallen onder de bestemming 'Agrarisch' (figuur 3).



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel Cambronsestraat 7 is in 2014 een wijzigingsprocedure gevoerd, waardoor het bouwvlak ter plaatse is vergroot naar 1,8 hectare.

Op het perceel Groot Cambrondijk 19 is een vierkant bouwblok van toepassing waar gebouwen zijn toegestaan. De beoogde woonkavel valt grotendeels in het bouwblok. In de omgeving zijn naast de agrarische bestemming al meerdere percelen van een woonbestemming voorzien.

De zone achter de watergang behoort niet tot de beoogde woonkavel en wordt gedeeltelijk elders gebruikt. Het betreft een oppervlakte van 4.715 m². Aan het bestaande bouwvlak op Cambronstraat 7 wordt aan de zijde van de Cambronsestraat 7 2.000 m² toegevoegd, waardoor een bouwvlak van 2 hectare ontstaat. Tegelijkertijd wordt het bouwvlak in oostelijke richting verschoven tot aan de oostelijke perceelsgrens van de percelen kadastraal bekend gemeente Hulst P892 en P956.

Er wordt gebruik gemaakt van drie wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor het plangebied Groot Cambrondijk 19 wordt de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.7 gebruikt:

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

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

Voor het plangebied Cambronsestraat 7 wordt voor de vergroting van het bouwvlak de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.3 gebruikt:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vergroting van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan:*
 - 1. voor een grondgebonden bedrijf: 2 hectare;*
 - 2. voor een niet-grondgebonden bedrijf: 1 hectare;*
- b. na vergroting mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen, overkappingen en sleufsilo's binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;*
- c. aangetoond wordt dat vergroting noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;*

- d. *in aanvulling op het bepaalde in lid c geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;*
- e. *vergroting is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;*
- f. *wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';*
- g. *wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;*
- h. *er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;*
- i. *vergroting mag niet leiden tot:*
 - 1. *onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
 - 2. *onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;*
 - 3. *onevenredige aantasting aan infrastructuur. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;*
 - 4. *onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap."*

Voor het plangebied Cambronsestraat 7 wordt voor de verschuiving van het bouwvlak in oostelijke richting de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.2 gebruikt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *bij vormverandering mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid in 3.6.3 te worden toegepast;*
- b. *na vormverandering mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd;*
- c. *aangetoond wordt dat vormverandering noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;*
- d. *in aanvulling op het bepaalde in lid c geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;*
- e. *vormverandering is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;*
- f. *wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';*
- g. *wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;*
- h. *vormverandering mag niet leiden tot:*
 - 1. *onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
 - 2. *onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden.*

1.3 Opbouw

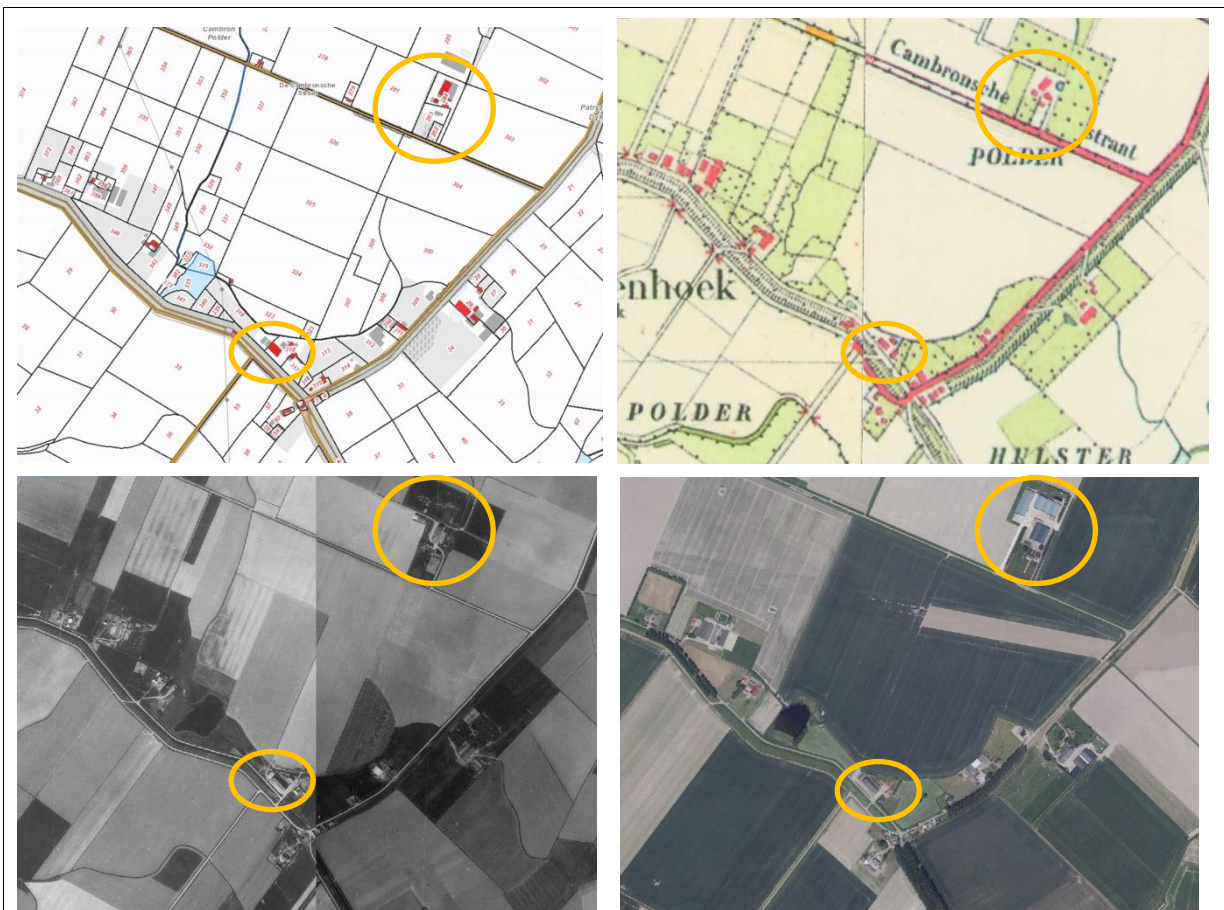
Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden beide plannen toegelicht en getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Vervolgens worden beide plannen in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop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

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

De plangebieden zijn gelegen in het zuiden van de Groot Cambronpolder. Het beoogde woonperceel bevindt zich aan de Groot Cambrondijk die de zuidwestelijke begrenzing van de polder vormt en de polder scheidt van de Havikpolder. De polder wordt in het zuidoosten begrensd door de Patrijzendijk die de scheiding met de Hulster Nieuwlandpolder vormt. De polders zijn in de 18^e eeuw ingedijkt; daarvoor maakte het gebied deel uit van de toegang tot de Westerschelde van de stad Hulst.

Samen met de woningen aan de Patrijzendijk maakt het woonperceel deel uit van het buurtschap Patrijzenhoek. Het agrarische bouwblok ligt aan de ontginningsas die dwars door de Groot Cambronpolder loopt. Op historische luchtfoto's en kaarten is te zien dat de situering van bebouwing vanaf 1832 niet ingrijpend veranderd is (figuur 4). Wel heeft er vernieuwing op de agrarische bouwblokken en schaalvergroting in de percellering plaatsgevonden.



Figuur 4. Historische ontwikkeling (1832, 1916, 1959, 2015)

2.2 Plangebied Groot Cambrondijk 19

Bestaande situatie

Het plangebied waar de bestemming Wonen op komt te rusten, omvat het kadastrale perceel van de gemeente Hontenisse sectie P percelen 628 en 936 (gedeeltelijk) en een strook van 2 meter van het perceel 938. Samen vormen die percelen een erf dat met behulp van een haag van de openbare weg gescheiden is en die aan de achterzijde wordt begrensd door een sloot. De bebouwing bestaat uit een vrijstaand woonhuis met zadeldak en bakkeet (1935), een oude schuur met zadeldak (1909), een varkenskot, een koelhuis, een wagenschuur, een koetskot en een kippenschuur. Voor het woonhuis ligt een boomgaardje, achter het woonhuis een flinke moestuin.

Het woonhuis heeft een symmetrische voorgevel met een ingang in een portiek in het midden met aan weerszijden twee vensters. Het huis is eenvoudig van opzet en zeer authentiek. Het heeft de oorspronkelijke kozijnen met natuurstenen lateien erboven. De bakkeet is in eenzelfde stijl eraan vast gebouwd. De oude schuur is gedeeltelijk uit baksteen en gedeeltelijk uit hout opgebouwd. De gevelindeling is nog oorspronkelijk, de houten gebintconstructie is behouden. In het interieur vinden we verscheidene afgezette stallen, een ingebouwde schaapsstal inclus. Bovendien is een kluis met bedstee bewaard gebleven. Het geheel is zeer authentiek. Ditzelfde geldt voor het bakstenen koelhuis, de bakstenen wagenschuur met oorspronkelijke wagendeuren en het houten koetskot. Het varkenskot is omgebouwd tot garage, maar is hierdoor nauwelijks aangetast.



Figuur 5. Bestaande situatie Groot Cambrondijk 19 met wagenschuur en woning

Beoogde situatie

Het ensemble, zoals bovenstaand beschreven en dat van grote cultuurhistorische waarde is, blijft intact. Met respect voor de cultuurhistorische waarde wordt de woning gemoderniseerd, zodat jonge mensen erin kunnen wonen. Het volledige erf wordt van de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'voormalige agrarisch bedrijf' voorzien. Het agrarisch bouwblok wordt opgeheven. Dat geldt ook voor het deel van het agrarisch bouwblok dat achter de sloot ligt en in eigendom is van het agrarisch bedrijf aan de Cambronsestraat 7. Daarmee blijft een bestaand erf met een hoge cultuurhistorische waarde in gebruik en wordt er weer toekomstwaarde aan gegeven.

Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

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

Wijziging in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'	Opgenomen op verbeelding en in planregels
Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en)	Woning wordt gemoderniseerd, maar blijft als functie en beeld intact
het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is	Maximaal één woning opgenomen in planregels
het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;	Opgenomen in planregels dat het bouwvolume en de bouwhoogten van de gebouwen, zoals die ten tijde van de tervisielegging gelden niet kunnen worden vergroot.
de inhoud van de woning maximaal 750 m ³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m ² 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 m ³ of 225 m ² , de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;	Opgenomen in planregels
bestaande nieuwe economische dragers als vervolgaactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in het moederplan zijn opgenomen;	Geen bestaande economische dragers
cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 van het moederplan dient te worden behouden	Ensemble – met cultuurhistorische waarde, zie paragraaf 3.4 – blijft gehandhaafd
de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;	Verantwoord in paragraaf 3.7
wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.	Verantwoord in hoofdstuk 3

2.3 Plangebied Cambronsestraat 7

Bestaande situatie

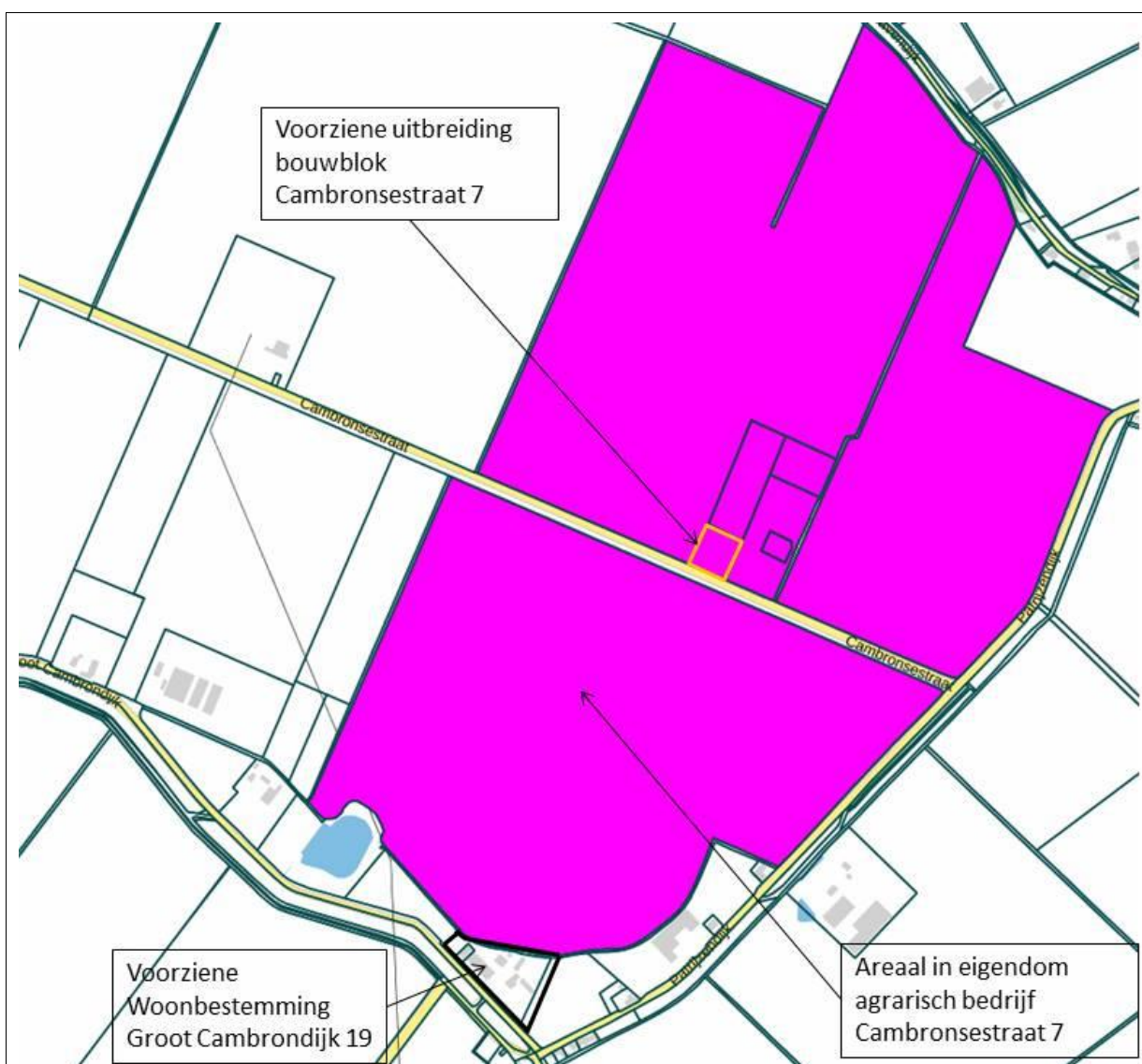
Het agrarisch bedrijf bevindt zich op een plek waar al sinds mensenheugenis een agrarisch bedrijf gevestigd is. Het bedrijf bezit inmiddels circa 225 hectare aan cultuurgrond waarvan het merendeel rondom het bedrijf is gelegen (figuur 7). Het bedrijf beschikt over een vrij uitvoerige mechanisatie waardoor bijna alle werkzaamheden in eigen beheer worden verricht.

Het erf van het agrarisch bedrijf wordt ontsloten via de Cambronsestraat. Aan de voorzijde (zuidzijde) van het erf is de bedrijfswoning met een flinke voortuin met boomgaard en een eigen toegang gesitueerd. De nieuwe toegang tot de agrarische opstallen aan de achterzijde van het erf ligt

westelijk van de woning. De agrarische opstallen bestaan uit een gekoppelde loods met een omvang van circa 1.500 m², een in 2010 gebouwde bewaarloods van circa 1.830 m² en een in 2014 gebouwde loods van 1.440 m².



Figuur 6. Bestaande situatie Cambronsestraat 7



Figuur 7. Kadastrale situatie

De loodsen zijn in gebruik voor de bewaring van aardappelen en uien, de opslag in kisten van producten zoals knolselderij en wortelen, voor de stalling van werktuigen. De gekoppelde loods is uitgevoerd met buitenluchtkoeling, de in 2010 gebouwde loods met een mechanische ruimtekoeling. Van de recent gebouwde loods is de helft ingericht voor de bewaring in kisten van aardappelen. De andere helft betreft een open ruimte die gebruikt wordt voor de opstelling van stortbak, sorteerder en duobanden, en voor het inpandig verladen van de aardappelen. Daarnaast is deze ruimte in gebruik voor de stalling van landbouwwerktuigen. De afzet van de aardappelen vindt plaats naar een bedrijf dat is gericht op de kleinverpakking en afzet ervan naar grootwinkelbedrijven. Om die reden worden aardappelen deels tot laat in het afleverseizoen bewaard.

Beoogde situatie

Het agrarisch bouwblok wordt met 2.000 m² uitgebreid. Deze uitbreiding wordt gevonden aan de westzijde van het recent aangelegde nieuwe toegang. Hierdoor wordt het mogelijk min of meer in het verlengde van de in 2014 gebouwde loods nog een loods te bouwen. Voorzien is een langwerpige loods van circa 2.400 m², met een koelhuis en een deels open loods. Het open gedeelte is bedoeld voor de opslag van lege kisten en voor de stalling van landbouwwerktuigen. De lege kisten moeten in de huidige situatie tijdens het in- en uitschuren buiten worden opgeslagen, hetgeen de levensduur niet ten goede komt. Ook de landbouwwerktuigen krijgen zo een ruimte die vanuit logistiek en onderhoudstechnisch oogpunt beter is. De extra capaciteit aan koelruimte wordt benut om een groter deel van de zelf geproduceerde aardappelen zelf op te slaan. Op deze manier wordt de bedrijfsvoering geoptimaliseerd. Verder wordt het bouwvlak circa 9 meter naar het oosten opgeschoven, zodat ook de bestaande erfverharding binnen het bouwvlak komt te vallen.

Landschappelijke inpassing

In 2014 is het erf opnieuw ingedeeld. Daartoe is een nieuwe ontsluitingsweg op de Cambronsestraat gerealiseerd die rechtstreeks toegang geeft tot de agrarische opstallen en het woongedeelte niet meer belast. Aan het einde van deze nieuwe ontsluitingsweg wordt het erf bereikt waaraan de gekoppelde loods, de bewaarloods en de nieuwe loods uit 2014 liggen (figuur 8). De uitbreidingsruimte voor het agrarisch bouwblok ligt aan de westzijde van de nieuwe ontsluitingsweg. Door deze uitbreiding is ruimte om deels op het bestaande en deels op het nieuwe deel van het bouwblok een nieuwe loods te bouwen min of meer in het verlengde van de loods uit 2014.

De landschappelijke inpassing van het erf die al is ingezet, wordt op grond van deze uitbreiding afgerond. Het gehele erf, bestaande uit het agrarische bouwblok, aangevuld met de tuin voor de woning, vormt een rechthoek die goed past in de geometrische verkaveling van de polder. Deze rechthoekige vorm wordt geaccentueerd met behulp van een struweel van circa 6 meter breed met bomen. Dit struweel met bomen is aan de noordoost- en noordzijde rond 2010 reeds ingeplant en wordt aan de noordwestzijde verder aangevuld. De beplantingszone bevat planten die bij volle wasdom een hoogte bereiken van 3 tot 6 meter. Hierdoor wordt de achterzijde van de loodsen vanuit het open poldergebied aan het zicht onttrokken. Het is belangrijk om in de beplantingszone de soortenkeuze te beperken, teneinde concurrentie tussen de soorten onderling te vermijden. Gedacht wordt aan vier tot zeven plantsoorten, te weten sleedoorn, meidoorn en/of hondsroos aangevuld met vlier, spaanse aak (esdoorn) en liguster. Los in het struweel worden bomen voorzien; er zijn reeds essen geplant (*Fraxinus excelsior*), maar als gevolg van een nieuwe ziekte wordt overgestapt op elzen (*Alnus glutinosa*).

Aan de oostzijde is ook reeds sprake van een bestaand struweel die de gekoppelde loods en de zijkant van de woning beschermt. Een soortgelijk struweel is ook aan de andere zijde van het woongedeelte te vinden, in de nieuwe situatie meer centraal op het totale erf. Dit struweel accentueert de woonkavel. Aan de voorzijde wordt het struweel bewust niet doorgezet, maar wordt de aandacht getrokken door de voortuin voor de woning met een boomgaard.



Figuur 8. Landschappelijke inpassing Cambronsestraat 7

De nieuwe uitbreiding wordt verder afgezoomd met het struweel met bomen tot in ieder geval de lijn die langs de voorgevel van de gekoppelde loods loopt. Afhankelijk van de exacte invulling van de nieuw te bouwen loods kan het struweel nog wat verder doorgezet worden in de richting van de Cambronsestraat. Dichtbij de Cambronsestraat wordt de aanplant van de elzen wel doorgezet, maar het struweel niet. Hiermee wordt wel de rechthoekige vorm van het erf in het landschap herkenbaar, maar wordt voorkomen dat een doorzicht vanaf de Cambronsestraat voor de woning langs wordt geblokkeerd.

De essentie van het plan voor de landschappelijke inpassing, zoals gevisualiseerd in figuur 8, wordt als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Tevens sluit de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst, waarmee de aanleg, het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

De criteria voor de bestemmingswijziging zijn opgenomen in paragraaf 1.2. De criteria voor vergroting en verschuiving van het bouwblok komen grotendeels overeen. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze aan de criteria is voldaan:

de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 2 hectare;	De omvang van het nieuwe bouwblok bedraagt exact 2 hectare
na vergroting/verschuiving mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen, overkappingen en sleufsilo's binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;	Alle bebouwing vindt plaats binnen het bouwblok. Totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt na bouw van de nieuwe loods circa 7.500 m ² ofwel circa 37,5%
aangetoond wordt dat vergroting/verschuiving noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf.	De Agrarische Adviescommissie heeft positief geadviseerd per brief van 22 september 2016 (bijlage 1)
wijziging is eveneens toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument;	N.v.t., er is geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument.
Vergroting/verschuiving is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij	N.v.t., er is geen sprake van een intensieve veehouderij
wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied'	N.v.t., de bestemming ter plaatse is Agrarisch zonder aanduiding.
wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied	N.v.t., de dichtstbijzijnde bestemming Natuur ligt op meer dan een kilometer afstand
er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd	Landschappelijk inpassingsplan is bovenstaand beschreven, wordt verankerd in een voorwaardelijke verplichting en aanleg, beheer en onderhoud wordt geborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst.
Vergroting/verschuiving mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;	Verantwoord in hoofdstuk 3
Vergroting/verschuiving mag niet leiden tot onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden	De bestaande rechthoekige vorm van het erf wordt doorgezet, zonder verdere versnippering
vergroting mag niet leiden tot onevenredige aantasting aan infrastructuur	De bestaande bedrijfsactiviteiten worden doorgezet met gebruik bestaande infrastructuur
vergroting mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied	Verantwoord in paragraaf 3.4

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat bestaande agrarische opstallen waar al gewoond werd herbestemd worden voor wonen en omdat het agrarisch bouwvlak weliswaar verplaatst, maar per saldo kleiner wordt (4.715 m² wordt uitgeplaatst, 2.000 m² wordt toegevoegd).

Provinciaal beleid

In het omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Voor de grondgebonden landbouw wil de Provincie zoveel als mogelijk de 'eigenschalligheid' van agrarische ondernemers bevorderen. Onder eigenschalligheid wordt verstaan dat agrarische ondernemers inzetten op een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf die het beste aansluit bij de ondernemer, de omgeving, de afzetmarkt en de toegevoegde waarde die bij het desbetreffende bedrijf kan worden gerealiseerd. De provincie laat aan gemeenten de bevoegdheid om de maximale omvang van bouwvlakken te bepalen. Daarbij hecht ze bij vergrotingen boven 1,5 hectare sterk aan advies van de Agrarische Adviescommissie. Deze commissie heeft in dit geval positief geadviseerd (bijlage 1).

Specifieke provinciale belangen zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Het enige relevante belang is dat agrarische bouwwerken geconcentreerd worden in een aangewezen bouwvlak. In dit geval wordt een bestaand agrarisch bouwvlak met bebouwing uitgebreid en een bouwvlak zonder agrarische bebouwing gesaneerd, zodat bij uitstek aan de concentratiegedachte tegemoet gekomen wordt.

Gemeentelijk beleid

Gebruik wordt gemaakt van twee wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan buitengebied zijn opgenomen. De gemeente Hulst heeft daarenboven per brief van 30 augustus 2016 laten weten medewerking te willen verlenen aan een gecombineerde wijziging.

3.2 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving

van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied Groot Cambrondijk een lage verwachtingswaarde gekregen. Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld een vrijstelling van een oppervlakte tot 2.500m². Het plangebied Cambronsestraat ligt op de grens van twee zones met verschillende archeologische verwachtingswaarde. Het bestaande erf ligt in dezelfde zone als het plangebied Groot Cambrondijk. De uitbreiding aan de oostzijde ligt in een zone met een hoge verwachtingswaarde. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld een vrijstelling van een oppervlakte tot 250m².

Op dit moment heeft gemeente Hulst een herziening van het archeologiebeleid in voorbereiding. Op grond van dit nieuwe beleid geldt voor Groot Cambrondijk 19 ook een lage verwachtingswaarde en voor Cambronsestraat ook gedeeltelijk een lage en gedeeltelijk een hoge verwachtingswaarde. In het nieuwe beleid zijn gebieden met een lage verwachtingswaarde vrijgesteld van een dubbelbestemming Waarde Archeologie. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld een vrijstelling van een oppervlakte tot 500m². In het wijzigingsplan wordt, op basis van advies van EduFact dd. 31 oktober 2016 (bijlage 2), geanticipeerd op het in voorbereiding zijnde archeologiebeleid. Wat betekent dat voor het gebied met een hoge verwachtingswaarde een dubbelbestemming wordt opgenomen voor archeologie met de genoemde vrijstelling.

3.3 Landschap en cultuurhistorie

Cambronsestraat 7

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van de Cambronpolder, ingedijkt in de 18^e eeuw. In deze polder zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De Cambronsestraat vormde de lange ontginningslijn van de polder. Het erf aan de Cambronsestraat 7 ligt al gedurende lange tijd aan deze ontginningslijn. Door de rechthoekige vorm van het erf te koppelen aan deze ontginningslijn, ontstaat landschappelijk gezien een sterk beeld. De bebouwing op het erf is in de loop der tijd continu vernieuwd. Cultuurhistorisch gezien vertegenwoordigt de bestaande bebouwing op het erf geen waarde.

Groot Cambrondijk 19

De voormalige boerderij aan de Groot Cambrondijk wordt landschappelijk gezien gescheiden van de rest van de polder door de watergang achter het erf. Deze watergang loopt door langs een deel van de Patrijzendijk en vormt ook daar de achterste begrenzing van erven die deels al de bestemming Wonen hebben. Het verwijderen van het agrarische bouwblok dat over deze watergang heen ligt, is vanuit landschappelijk oogpunt dan ook positief. Het resterende erf dat de woonbestemming krijgt, maakt van oudsher al deel uit van een bebouwingscluster met de naam Patrijzendijk. De landschappelijke context van dit bebouwingscluster wordt als gevolg van de bestemmingswijziging versterkt.

De voormalige boerderij maakt deel uit van de inventarisatie van historische boerderijen en heeft een MIP-status. In het provinciaal beleid heeft met name op grond van de authenticiteit van het ensemble het gebouwencomplex een hoge cultuurhistorische waarde (A-waarde). Ook de individuele delen zijn waardevol. De beschrijving luidt als volgt: *“Het woonhuis heeft een symmetrische voorgevel met een ingang in een portiek in het midden met aan weerszijden twee vensters. Het huis is eenvoudig van opzet en zeer authentiek. Het heeft de oorspronkelijke kozijnen met natuurstenen lateien erboven. De bakkeet is in eenzelfde stijl eraan vast gebouwd. De oude*

schuur is gedeeltelijk uit baksteen en gedeeltelijk uit hout opgebouwd. De gevelindeling is nog oorspronkelijk, de houten gebintconstructie is behouden. In het interieur vinden we verscheidene afgezette stallen, een ingebouwde schaapsstal inclus. Bovendien is een kluis met bedstee bewaard gebleven. Het geheel is zeer authentiek. Ditzelfde geldt voor het bakstenen koelhuis, de bakstenen wagenschuur met oorspronkelijke wagendeuren en het houten koetskot. Het varkenskot is omgebouwd tot garage, maar is hierdoor nauwelijks aangetast."

Dit ensemble wordt nieuw leven ingeblazen doordat jonge mensen met respect voor de cultuurhistorische waarde de gebouwen weer gaan gebruiken. De woonbestemming is daarbij een passende bestemming.

3.4 Ondergrond

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Beide plangebieden liggen volgens de provinciale signaleringskaart niet in een zone waar aardkundige waarden te verwachten zijn. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in de binnenkort vast te stellen herziening van het gemeentelijk archeologie- en aardkundebeleid. Voor beide plangebieden geldt dat zij hierin geen deel uit maken van een aardkundig waardevol gebied welke planologisch zou moeten worden beschermd.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (vastgesteld in november 2009). Beide plangebieden behoren tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. Voor het plangebied Cambronsestraat 7 is sprake van een landbouwperceel dat wordt omgezet naar agrarisch bouwblok; dit perceel is naar verwachting schoon en een vrijstelling van de onderzoeksplicht is hier aan de orde.

Het plangebied Groot Cambrondijk 19 is een voormalig agrarisch huisperceel dat in het bodembeleid wordt aangemerkt als verdachte locatie. Voor dit perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de historische informatie is het plangebied verdeeld in vier verdachte deellocales, te weten de voormalige locatie van een bovengrondse dieseltank in een lekbak, de voormalige locatie van een bovengrondse HBO tank, de voormalige locatie van een ondergrondse dieseltank en een mestvaalt, alsmede de rest van het plangebied. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen die duiden op bodemverontreiniging waargenomen. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Er zijn in totaal 24 boringen verricht. In twee boringen bleek een sterke verontreiniging met PAK's aanwezig, waarbij de interventiewaarde werd overschreden. In de boven- en ondergrond zijn verder enkel licht verhoogde gehalten met PAK's, lood, zink, DDE of minerale olie aangetoond. Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, kobalt en naftaleen. Het verhoogde gehalte nikkel wordt vermoedelijk veroorzaakt door de vroegere mestvaalt. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 4a.

In een nader onderzoek zijn 12 boringen geplaatst om de sterke verontreiniging met PAK's verder af te bakenen. In het nader onderzoek is op een diepte van een halve meter tot een meter onder maaiveld er maximaal een lichte verhoging met PAK's aangetroffen. Daarmee is de verontreiniging verticaal afgebakend. Dit nader onderzoek is opgenomen als bijlage 4b. Horizontaal is de afbakening verder afgebakend in een nader onderzoek dat is opgenomen als bijlage 4c.

In dit nadere onderzoek zijn 20 boringen geplaatst. In vijf boringen wordt de interventiewaarde voor PAK's overschreden. Deze boringen bevinden zich allen in de nabijheid van een stenen schuur die in het verleden een houten beplating had. Als bescherm laag voor het hout is in het verleden teer gebruikt. Uit analyses is gebleken dat de verontreiniging met PAK's voortkomt uit het gebruik van dat teer. Teerresten en teerdruppels zijn door verwaaing en afspoeling in de toplaag van de bodem terecht gekomen. De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt 145 m³ en bevindt zich over een oppervlakte van 289 m² en een diepte van 0,5 meter.

Op grond van de Circulaire bodemsanering 2013 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor mensen, ecosystemen of verspreiding aanwezig. De sanering van de verontreiniging is niet spoedeisend.

Gedeputeerde Staten van Zeeland hebben besloten een beschikking af te geven op grond van de Wet bodembescherming. De definitieve beschikking van 19 mei 2017 met kenmerk B-BSES170002/00157356 is als bijlage bij de regels opgenomen. In de beschikking worden aan de locatie met de ernstige bodemverontreiniging de volgende gebruiksbeperkingen gesteld:

1. Het is niet toegestaan graafwerkzaamheden te verrichten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de RUD Zeeland;
2. Wijzigingen in het gebruik van de bodem naar wonen met moestuin, landbouw en recreatie moeten binnen twee weken nadat bekend is dat het gebruik van de bodem wijzigt, worden gemeld aan de RUD Zeeland.

De gebruiksbeperkingen worden als voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan opgenomen. Bodem vormt daarmee geen belemmering voor de planvorming.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Geen van beide plangebieden bevat planologisch relevante kabels en leidingen. Tussen beide plangebied liggen op een afstand van 150 meter (Cambronsestraat 7) respectievelijk 380 meter (Groot Cambrondijk 19) vijf leidingen, waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het betreffen 3 hogedrukaardgasleidingen en twee propyleenleidingen. Eén propyleenleiding van DOW en één van Shell. De belemmeringszone van deze leidingen reikt niet tot een van beide plangebieden (vergelijk figuur 3).

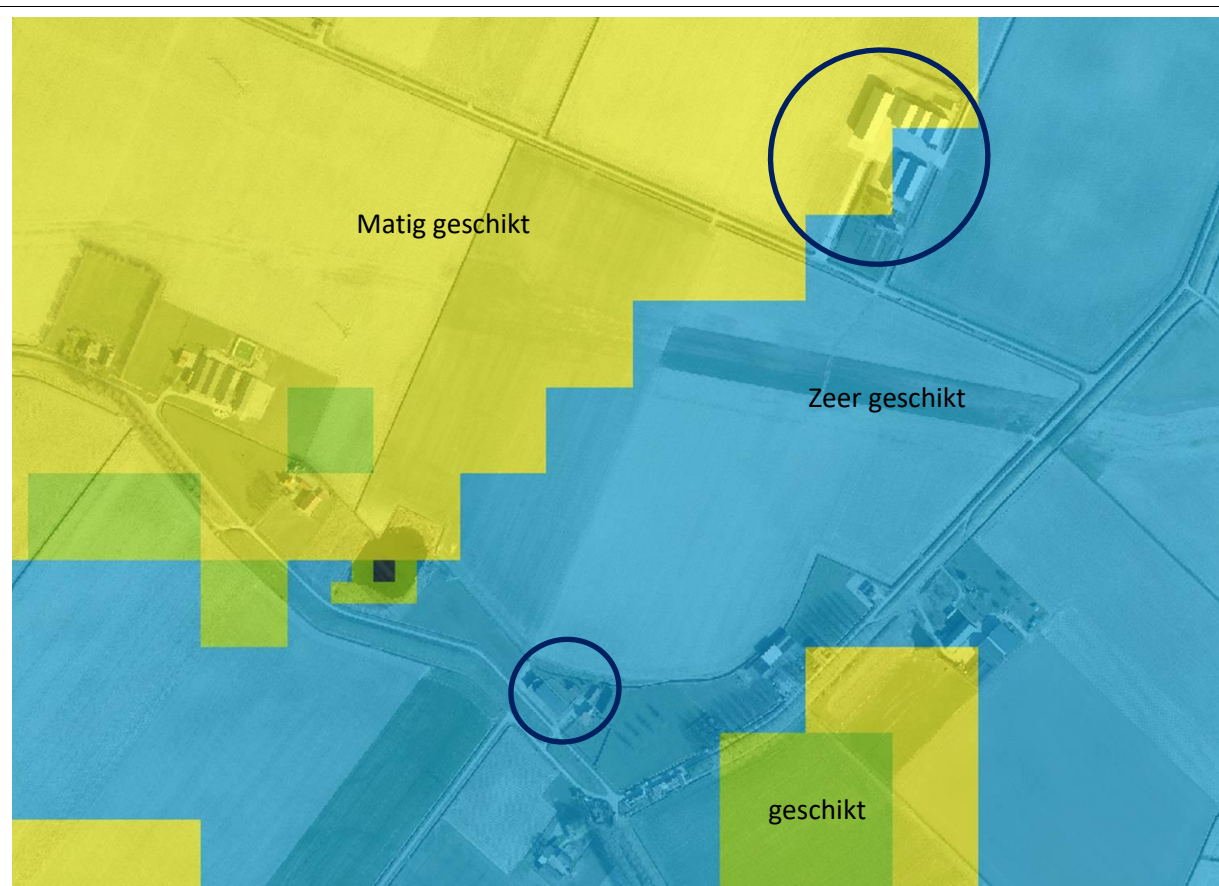
3.5 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 3a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Beide plangebieden kennen een zandige ondergrond dat weinig zettingsgevoelig is en ruime mogelijkheden voor infiltratie kennen. De oostelijke uitbreiding van het agrarisch bouwblok op Cambronsestraat 7 ligt op een plaat, die beperkte mogelijkheden voor infiltratie kent en zettingsgevoelig is. Daarom is de geschiktheid voor uitbreiding minder (figuur 9).

Langs de Cambronsestraat liggen aan beide zijden watergangen die voor de afwatering van de polder zorgen. Het gedeelte ten noorden van de Cambronsestraat (en daarmee ook het plangebied Cambronsestraat 7) watert in westelijke richting af. In de noordoosthoek van de Groot Cambronpolder komt de watergang samen met een watergang die voor de ontwatering van het plangebied Groot Cambrondijk zorgdraagt. Uiteindelijk slaat het water uit op de Westerschelde in de nabijheid van Campen.



Figuur 9. Geschiktheid uitbreiding Waterkanskaart (bron: Provincie Zeeland)



Figuur 10. Watersysteem

De watergangen rond beide plangebieden kennen een beschermingszone van 7 meter vanaf de insteek, waarin in principe niet gebouwd mag worden. Een zone van 5 meter moet vrij van obstakels zijn ten behoeve van onderhoud. De bestaande bebouwing raakt op sommige plaatsen de beschermingszone (figuur 10). Als gevolg van de bestemmingswijziging verandert het watersysteem niet.

Waterberging

Het bebouwde oppervlak en de verharding van het erf verandert niet in het plangebied Groot Cambrondijk en nauwelijks in het plangebied Cambronsestraat. Extra waterberging is derhalve alleen aan de orde als de nieuwe loods gebouwd wordt. Bij een loods van 2.400 m² is 180 m³ open water nodig. Bij voorkeur wordt de extra bergingsvraag gecompenseerd door hergebruik van water in het bedrijfsproces. Anders kan de recent aangelegde waterberging worden uitgebreid.

Waterkering

De dijken rond de Groot Cambronpolder maken geen deel uit van de regionale waterkering.

Waterkwaliteit

In de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet, in geen van beide plangebieden. Bij eventuele bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt. De actualisering van de bestemmingsregeling heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is als bijlage 3b opgenomen.

3.6 Ecologie

Natuur Netwerk Zeeland

Het plangebied is gelegen op meer dan 1 kilometer van het natuurgebied Cambron. De dichtstbijzijnde binnendijken liggen ook op aanzienlijke afstand. Noch de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen, noch de verplaatsing van een deel van het agrarisch bouwblok heeft effect op het Natuur Netwerk Zeeland.

Flora en fauna

Dit wijzigingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op de kavel Groot Cambrondijk. Ook de positie van bebouwing verandert niet. Er is als gevolg van de bestemmingswijziging geen sprake van sloop en/of bouw. Wonen vormt geen belastende functie. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een onderzoek is niet nodig. Het plangebied Cambronsestraat 7 breidt uit op een stuk akkerbouwland dat als gevolg van deze functie intensief gebruikt en beheerd is. Het is daarom niet aannemelijk dat deze locatie een waardevol habitat voor beschermde soorten vormt. Bovendien worden er als gevolg van dit wijzigingsplan geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Een onderzoek is niet nodig.

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

3.7 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied Groot Cambrondijk neemt af ten opzichte van de huidige planologische situatie, waar ruimte is voor agrarisch bedrijf. Ten opzichte van de bestaande situatie waar oudere mensen nog op de kavel woonden, zal het verkeer toenemen. De verandering is echter marginaal en heeft geen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het verkeer van en naar het plangebied Cambronsestraat 7 blijft nagenoeg gelijk. Immers, er kan meer op de kavel worden opgeslagen, maar er zijn minder logistieke bewegingen van en naar andere bewaarplaatsen in de omgeving nodig. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden.

Plangebied Cambronsestraat 7

Voor agrarische bedrijven geldt dat op grond van het Omgevingsplan Zeeland een afstand van minimaal 100 meter dient te worden aangehouden ten opzichte van woongebieden. Afhankelijk van of de agrarische bedrijven wel of niet landbouwhuisdieren houden, is een afstand van ten hoogste 100 meter ten opzichte van geurgevoelige functies op basis van het activiteitenbesluit aan de orde. De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 450 meter vanaf het nieuwe bouwvlak. De uitbreiding van het bouwvlak vormt geen belemmering voor de omgeving.

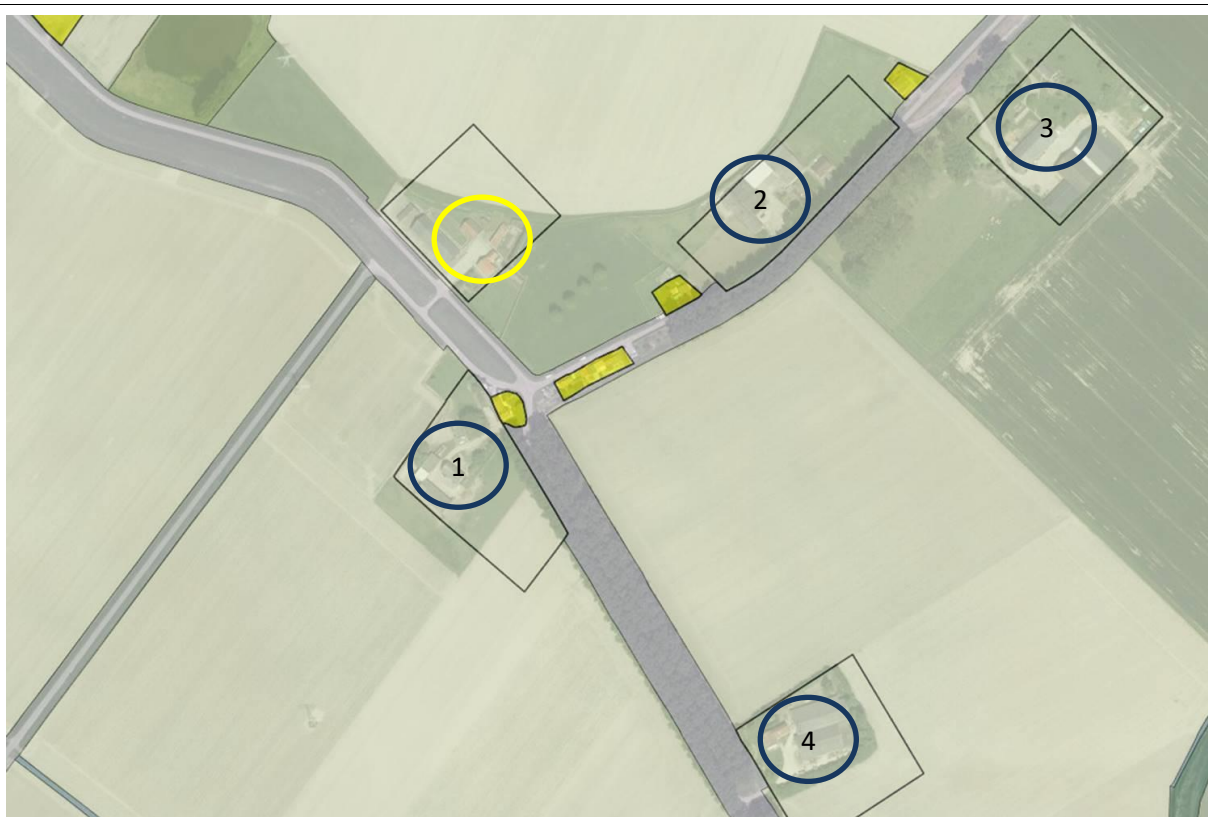
Plangebied Groot Cambrondijk 19

In het plangebied Groot Cambrondijk is sprake van de verandering van een bedrijfswoning in één burgerwoning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende agrarische activiteiten gevestigd (figuur 11):

1. Hulster Nieuwlanddijk 6. Teelt van groeten, wortel- en knolgewassen op 78 meter afstand;
2. Patrijzendijk 5. Voormalig loonwerkersbedrijf met bouwblok op 146 meter afstand;
3. Patrijzendijk 10. Akkerbouwbedrijf op 380 meter afstand;
4. Hulster Nieuwlanddijk 3. Akkerbouwbedrijf op 400 meter afstand.

Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 30 meter voor akkerbouwbedrijven, minimaal 50 meter voor loonbedrijven en minimaal 100 meter voor melkvee aangehouden te worden. De afstand tussen de grens van het woongebied en het bouwvlak van de nabijgelegen agrarische activiteiten bedraagt alleen in het eerste geval minder dan 100 meter. Daar is echter sprake van een akkerbouwbedrijf met een minimale afstand van 30 meter. Los daarvan liggen op kortere afstand van de genoemde bedrijven al meer woonbestemmingen. Het leggen van een woonbestemming op het perceel Groot Cambrondijk 19 levert derhalve geen extra beperkingen op voor de agrarische bestemmingen in de omgeving.



Figuur 11. Milieuzonering

3.9 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaï

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. De Groot Cambrondijk valt onder een 60 km/h regime. De etmaalintensiteit wordt ingeschat op minder dan 100 voertuigen. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit mag zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting op de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied Cambronsestraat worden geen geluidgevoelige functies toegevoegd. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

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

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het wijzigingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De

verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;

- er geen grenswaarden worden overschreden.

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

Externe veiligheid

In het plangebied Cambronsestraat is een LPG-tank gelegen. Deze LPG tank ligt op de eigen inrichting en is daarmee niet relevant voor de ontwikkelingen op eigen terrein. Een nadere verantwoording is daarvoor niet noodzakelijk.

De propyleenleidingen, zoals vermeld in paragraaf 3.4, beschikken respectievelijk over een PR 10⁻⁶ risicocontour van 75 en 100 meter. Beide plangebieden liggen op grotere afstand; de risicocontouren vormen dus geen belemmering. Het groepsrisico van beide leidingen zal niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie omdat geen van beide ontwikkelingen zorgt voor een toename in personen. Een nadere verantwoording is daarvoor niet noodzakelijk.

De aardgastransportleidingen, zoals vermeld in paragraaf 3.4, beschikken over een effectafstand variërend van 320 tot 470 meter. Beide plangebieden vallen daarmee binnen de effectafstanden van de leidingen. Binnen het plangebied Cambronsestraat wordt nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd, in het plangebied Groot Cambrondijk wordt een agrarisch erf met woning bewoond. Deze ontwikkelingen zorgen er niet voor dat het personen-aantal binnen het plangebied toeneemt. Het huidige groepsrisico zal niet verhoogd worden, maar er zijn ook geen mogelijkheden om het risico te beperken door de aanwezigheid van personen te verminderen, gelet op de vigerende bestemmingen. Mogelijke maatregelen om de effecten van een incident, bijvoorbeeld als gevolg van een leidingbreuk te beperken, hebben betrekking op de toegankelijkheid voor hulpdiensten en over de zelfredzaamheid van personen. Omdat de leidingenstrook dwars door open land gaat is de toegankelijkheid voldoende gewaarborgd. Door de bestemmingswijziging worden geen personen met een verminderde zelfredzaamheid toegevoegd, zodat er geen bijzondere maatregelen nodig zijn. Dekking van het Waarschuwing- en alarmeringssysteem (WAS) lijkt voldoende. Dan blijft er een restrisico over dat gelet op de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten aanvaardbaar wordt geacht.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het wijzigingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals W voor 'Wonen'. Op het renvoi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onder hoek op de analoge verbeelding de naam van het wijzigingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het wijzigingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvoi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.3 Gehanteerde bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten. Deze zijn één op één overgenomen uit het moederplan.

Hoofdbestemming Agrarisch (hoofdstuk 2, artikel 3)

Voor het gedeelte van het plangebied Groot Cambrondijk achter de watergang is in het vigerende bestemmingsplan een agrarisch bouwblok van toepassing. Het agrarisch bouwblok ter plaatse vervalt. De bestemming Agrarisch blijft er van toepassing. Het plangebied Cambronsestraat is gelijk gesteld met het agrarische bouwblok inclusief uitbreiding en verschuiving. Op deze manier is in één plan duidelijk welke regels er gelden.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 4)

De rest van het plangebied Groot Cambrondijk valt onder de bestemming Wonen. Conform de wijzigingsregels is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige agrarisch bedrijf' toegepast. De in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen bouw- en gebruiksbeperkingen zijn overgenomen. De voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de bodem is toegevoegd.

Dubbelbestemming Waarde Archeologie (hoofdstuk 2, artikel 5)

Het gedeelte van het plangebied waar een hoge verwachtingswaarde geldt, is voorzien van een dubbelbestemming. Voor de te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld geldt ter plaatse een vrijstelling van een oppervlakte tot 500m².

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het wijzigingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het wijzigingsplan opgenomen. In artikel 7 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het wijzigingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule). In artikel 8 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het wijzigingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als "Wijzigingsplan Groot Cambrondijk 19 en Cambronsestraat 7 Vogelwaarde".

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er is in dit geval geen sprake van een 'aangewezen' bouwplan. In het plangebied Groot Cambrondijk zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden voorzien en neemt het aantal woningen niet toe. In het plangebied Cambronsestraat neemt het bouwvlak weliswaar toe maar dit gaat gepaard met het gelijktijdig saneren van een groter bouwblok achter de watergang in het plangebied Groot Cambrondijk. Per saldo nemen derhalve voor deze initiatiefnemer de bouw mogelijkheden ook niet toe.

Voor het deel van het plangebied Groot Cambrondijk dat de bestemming Wonen krijgt, hebben de particuliere initiatiefnemers een koopovereenkomst gesloten, de rest van het plangebied Groot Cambrondijk en het plangebied Cambronsestraat is in eigendom van de maatschap. Op basis van de legesverordening worden de kosten in rekening gebracht. Tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten waarmee planschade is geregeld. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afdgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

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

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan in vooroverleg gezonden naar Waterschap Scheldestromen. De provincie Zeeland heeft aangegeven dat vooroverleg niet noodzakelijk is.

Het waterschap heeft gereageerd in de vorm van een wateradvies (bijlage 3b). Daarin geeft het waterschap aan dat de benodigde compensatie voor de extra bebouwing in het plangebied Cambronsestraat 7 mogelijk is door hergebruik in het bedrijfsproces (heeft de voorkeur) of door uitbreiding van oppervlaktewater. Voor uitbreiding van het oppervlaktewater is een watervergunning nodig. De initiatiefnemer moet daarbij rekening houden met de obstakelvrije onderhoudsstroken van 5 meter aan weerszijde van het oppervlaktewater.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 13 april tot en met 24 mei 2017 ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend, waarbij gevraagd wordt het bouwblok niet alleen te vergroten maar ook wat te verschuiven zodat het gehele erf onder het bouwblok komt te vallen. Deze zienswijze is gehonoreerd. Het wijzigingsplan is gewijzigd vastgesteld.