

'11<sup>e</sup> Herziening bestemmingsplan  
Buitengebied Hulst'  
(Drogendijk 1A Walsoorden)

**Toelichting**

*'specifieke vorm van wonen-plattelandswoning'*

**Opdrachtgever**

De heer L.G. de Nijs  
Drogendijk 1A  
4588 KK Walsoorden

**Opsteller**

Contactgegevens:  
A.B. (Bram) Verhage  
Rondweg 1  
4524 JL Sluis  
T: 0117-760160  
E [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

Versie: 13 november 2017  
IMRO-codering: NL.IMRO.0677.bpbuitengebied11h-001o  
Status: Ontwerp

## INHOUD

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                           | 3         |
| 1.2       | Het plangebied .....                       | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Beleidskader .....</b>                  | <b>5</b>  |
| 2.1       | Rijksbeleid .....                          | 5         |
| 2.2       | Provinciaal Beleid .....                   | 5         |
| 2.3       | Gemeentelijk Beleid .....                  | 5         |
| 2.4       | Sectorale aspecten .....                   | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Milieuaspecten .....</b>                | <b>8</b>  |
| 3.1       | Algemeen .....                             | 8         |
| 3.2       | Bodem .....                                | 8         |
| 3.3       | Geluid .....                               | 8         |
| 3.4       | Luchtkwaliteit .....                       | 9         |
| 3.5       | Externe veiligheid .....                   | 9         |
| 3.6       | Milieuzonering .....                       | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Watertoets .....</b>                    | <b>11</b> |
| <b>5.</b> | <b>Juridische regeling .....</b>           | <b>13</b> |
| 5.1       | Algemeen .....                             | 13        |
| 5.2       | Verbeelding .....                          | 13        |
| 5.3       | Regels .....                               | 13        |
| <b>6.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>7.</b> | <b>Maatschappelijke haalbaarheid .....</b> | <b>15</b> |
| 7.1       | Conclusie .....                            | 15        |

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

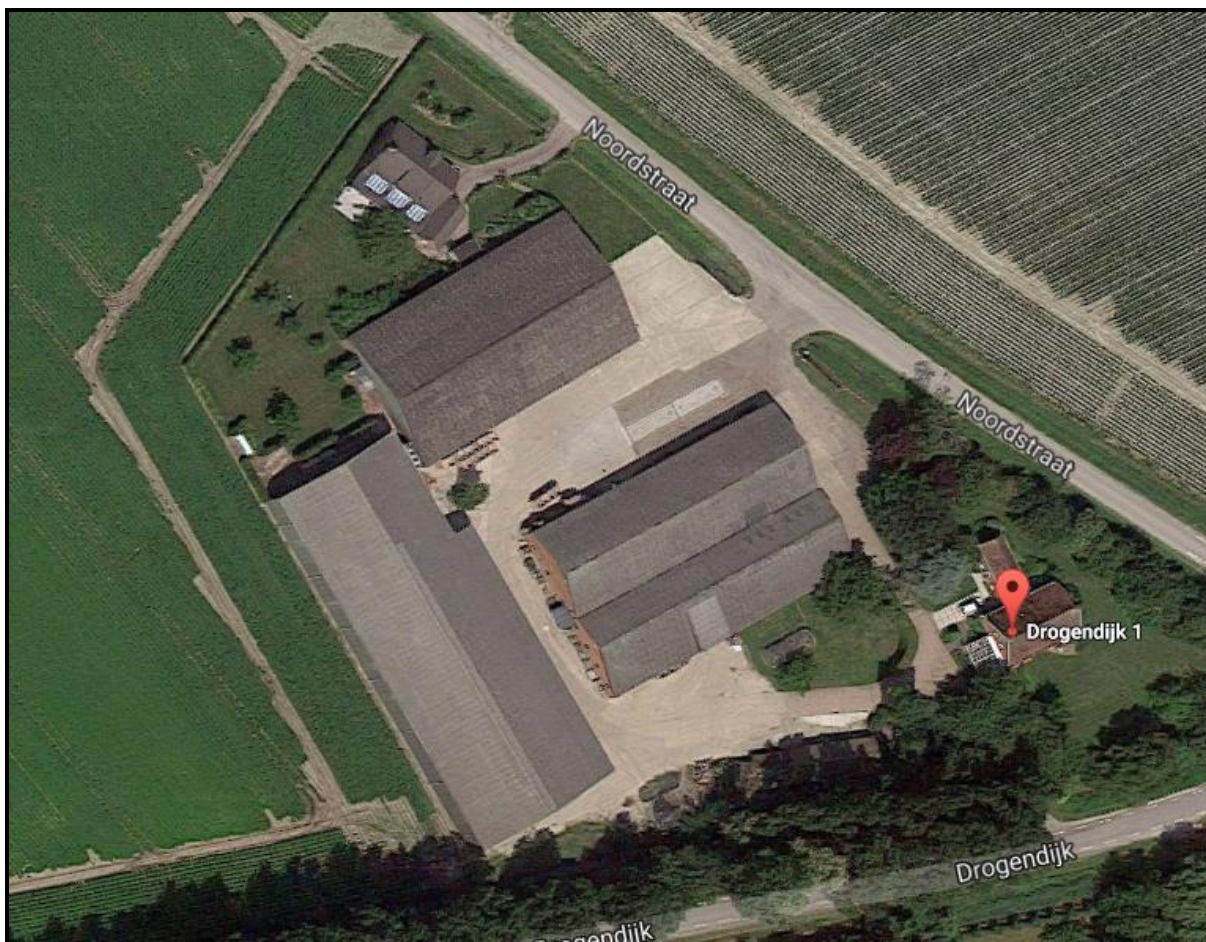
De woning aan de Drogendijk 1A is planologisch gezien een agrarische bedrijfswoning welke samen met de aanwezige bedrijfsgebouwen en de woning op Noordstraat 28 tot hetzelfde agrarische bouwvlak behoort. Inmiddels zijn de woning Noordstraat 28 inclusief alle bijbehorende bedrijfsgebouwen verkocht en wil cliënt tevens de woning aan de Drogendijk 1A verkopen. Om dit te bewerkstelligen is het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning gewenst.

Het planologisch-juridisch toestaan van het gebruik als burgerwoning waarbij deze woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf is mogelijk met de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoning. Op grond van deze nieuwe wet hoeft bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het inwerking hebben van een inrichting geen rekening te houden met de feitelijke bewoningssituatie maar kan worden uitgaan van de planologische situatie. Voor het wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfswoning Drogendijk 1A in een plattelandswoning is deze partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst opgesteld. Per brief van 1 september 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders te kennen gegeven mee te willen werken met dit initiatief.

Uit de toelichting zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daarom medewerking verleend kan worden aan het opnemen van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen- plattelandswoning' voor de woning aan de Drogendijk 1A te Walsoorden.

### **1.2 Het plangebied**

Het plangebied Drogendijk 1A is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hontenisse sectie L, nummer 902. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 800 meter van de bebouwde kom van Walsoorden. De meest nabijgelegen woning (Drogendijk 2) ligt op een afstand van circa 60 meter.



Figuur 1: Luchtfoto huidige situatie agrarisch bouwvlak (Google Maps 2017)



Figuur 2: Ligging plangebied (Google Maps 2017)

## **2. Beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **Wet plattelandswoning**

Het Rijk heeft met de vaststelling van de 'Wet Plattelandswoningen' nadrukkelijk mogelijkheden gecreëerd voor het gebruik van agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning. De wet bevat een tweetal onderdelen:

1. het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, wordt bepalend voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten;
2. (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond (plattelandswoningen) worden niet langer beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

De reikwijdte van de wet is beperkt tot het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. 'Derde' bedrijven ondervinden veel minder problemen in de bedrijfsvoering van plattelandswoningen dan het 'bijbehorende' agrarische bedrijf. Dat komt omdat het niveau van milieubescherming ten aanzien van deze 'derde' bedrijven niet wijzigt bij gebruik van de betrokken woning als plattelandswoning. Onder de huidige wetgeving worden bedrijfswoningen op grotendeels dezelfde wijze beschermd tegen hinder van geluid, fijnstof en geur van omliggende 'derde' bedrijven als burgerwoningen.

### **2.2 Provinciaal Beleid**

#### **Afweging Provinciaal ruimtelijk beleid**

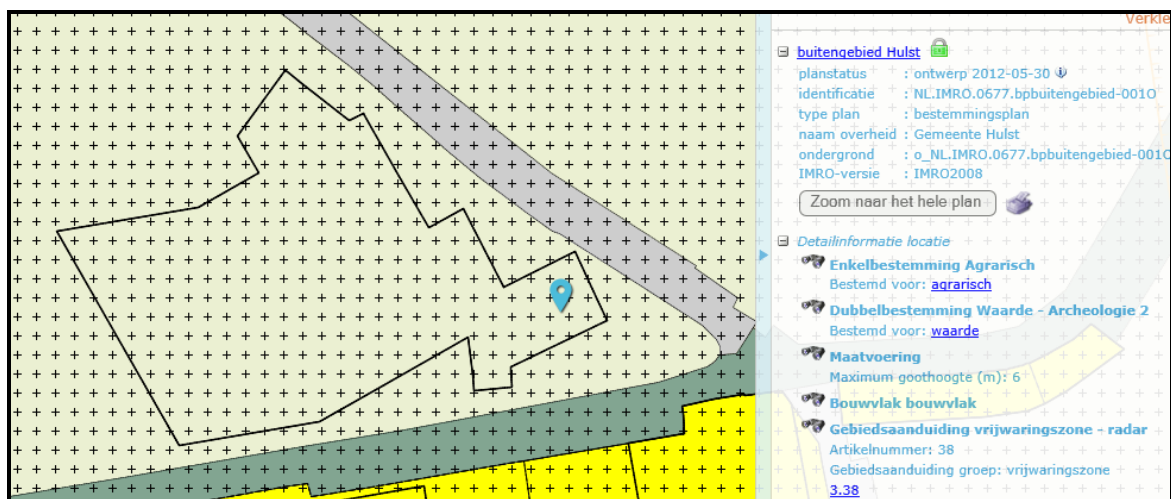
Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie, getiteld Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. De 1<sup>e</sup> herziening van het Omgevingsplan Zeeland is vastgesteld op 11 maart 2016.

In het provinciaal ruimtelijke beleid wordt niet expliciet ingegaan op de mogelijkheden die de Wet Plattelandswoningen biedt. Uitgangspunt voor de Provincie Zeeland is inzet op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

### **2.3 Gemeentelijk Beleid**

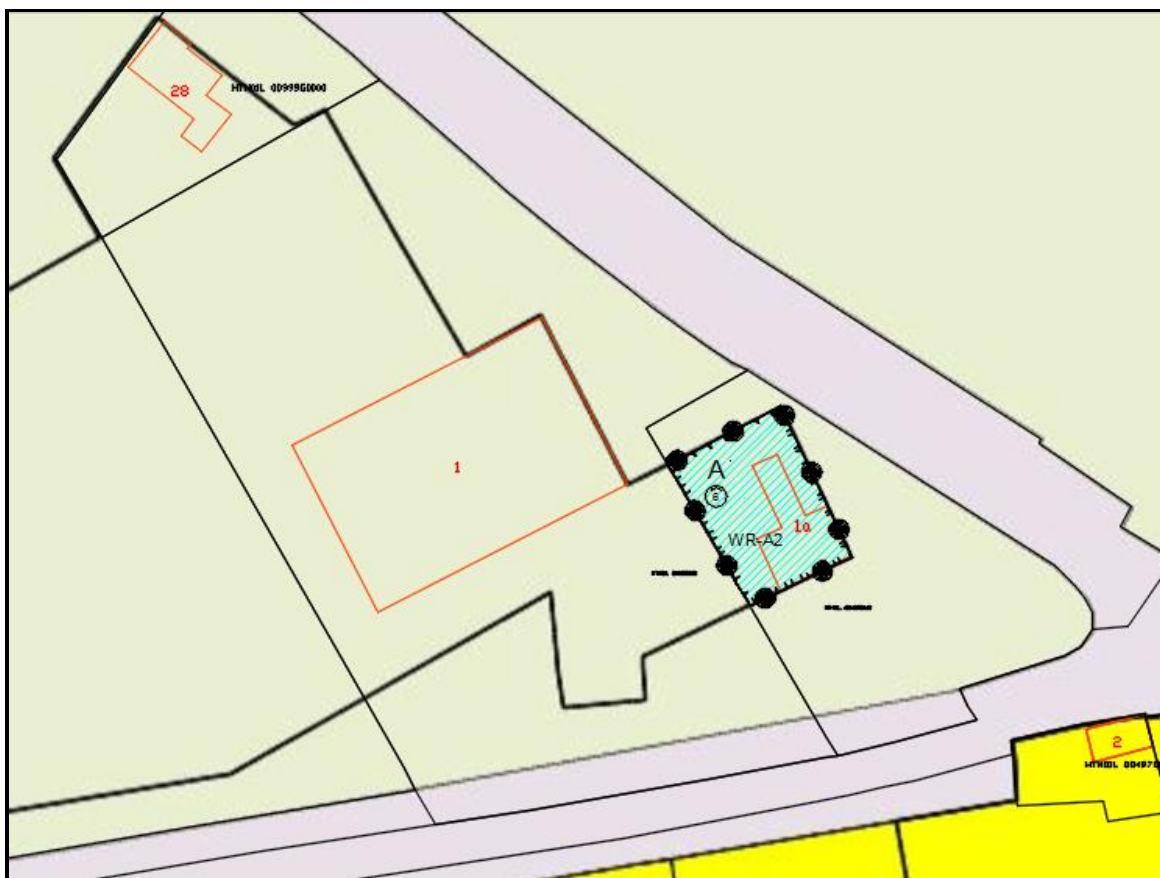
#### **Bestemmingsplan Buitengebied Hulst**

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied Hulst van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013). Het bestaande agrarische bouwvlak is bestemd met de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming Archeologie 2, gebiedsaanduiding vrijwaringszone radar en de aanduiding bouwvlak. 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 3.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

In de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemming Agrarisch (artikel 3 lid 3.4. onder m) is bepaald dat het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning wordt gerekend tot het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken. In het bestemmingsartikel (artikel 3 lid 3.6.7.) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming met de aanduiding bouwvlak om te zetten in de bestemming 'Wonen', maar daarvan kan geen gebruik worden gemaakt omdat de bedrijfsactiviteiten van het akkerbouwbedrijf niet zijn of worden beëindigd. Om de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' op te nemen is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plangebied is aangeduid in figuur 4.



Figuur 4: Aanduiding plangebied plattelandswoning.

## **2.4 Sectorale aspecten**

Dit bestemmingsplan ziet uitsluitend op een uitbreiding van gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijfswoning en de daarbij behorende tuin. Dit bestemmingsplan staat geen ruimere bouw mogelijkheden en/of bodemroerende activiteiten toe dan volgens de geldende bestemmingsplannen reeds zijn toegestaan. Het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden, recent vastgesteld op 8 juni 2017, betreft een overkoepelend bestemmingsplan welke van toepassing is voor heel het grondgebied van de gemeente Hulst en daarmee tevens van toepassing op het plangebied. Voor archeologie en cultuurhistorie geldt dat er geen sprake zal zijn van aantasting van archeologische en/of cultuurhistorische waarden, aangezien er geen sprake is van bodemroerende activiteiten. Vanwege de beperkte impact van het bestemmingsplan wordt hier niet verder ingegaan op het verkeers- en waterbeleid.

### **3. Milieuaspecten**

#### **3.1 Algemeen**

In de 'Wet Plattelandswoningen' is geregeld dat bij het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorende bedrijf, een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan bij een burgerwoning. De woning is hierdoor niet beschermd tegen geur, geluid en gevaar, maar de woning blijft wel onderdeel van de inrichting (1.1a Wabo).

Daar waar dit aan de orde is wordt in deze paragraaf aangegeven welke consequenties het beoogde gebruik heeft voor de bescherming ten opzichte van bedrijven van derden.

#### **3.2 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.

Uit historisch vooronderzoek is niet gebleken dat op de locatie sprake is geweest van bodembedreigende activiteiten zoals ondergrondse tanks, dan wel andere activiteiten welke aanleiding geven om verontreiniging binnen het plangebied te verwachten. Wel zijn binnen de toenmalige inrichting (toen de woning nog behoorde bij het naastgelegen agrarische bedrijf) tanks aanwezig geweest. Uit historisch dossieronderzoek is gebleken dat er geen tanks binnen het plangebied hebben gelegen, enkel bij en in de naastgelegen loodsen op geruime afstand van het plangebied. Tevens heeft op deze locatie geen boomgaard gestaan, en is de locatie altijd in gebruik geweest als woonhuis. Ook voor nieuwbouw van de huidige woning was er reeds een woning op dezelfde locatie aanwezig. De bodemkwaliteitskaart Zeeland duidt de locatie aan als achtergrondwaarde: Buitengebied en woonwijken 1960 en de bodemfunctie overig. De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om verkennend onderzoek te verrichten.

Het betreft uitsluitend bestaande woningen met bijbehorende tuinen die op dit moment ook al als zodanig worden gebruikt. Dit gebruik wijzigt in de nieuwe situatie niet. Het enige verschil is dat bewoning niet meer uitsluitend kan plaatsvinden door personen die een functionele binding hebben met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Nieuwe milieugevoelige functies worden niet gerealiseerd en uit onderzoek naar de huidige bodemkwaliteit is niet de verwachting dat er sprake is van verontreiniging in de grond. Verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

#### **3.3 Geluid**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object (gebouw of terrein), dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Als geluidsgevoelige objecten zijn in de Wet geluidhinder onder andere aangemerkt woningen.

Aangezien in dit bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe geluidsgevoelige objecten (het betreft immers een bestaande woning) is omgevingsgeluid vanwege wegverkeerslawaai niet van invloed op dit plan. In de paragraaf milieuzonering wordt ingegaan op het geluid dat de inrichting produceert.

### **3.4 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 fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. 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 fijnstof (PM<sub>10</sub>). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m<sup>3</sup>;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m<sup>3</sup>;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Aangezien in dit project uitsluitend een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande woning wordt toegevoegd draagt dit project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

#### *Achtergrondwaarden*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse 22 µg/m<sup>3</sup> en is de concentratie PM<sub>2,5</sub> 14 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse is 17 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

### **3.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit

het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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). Op de locatie aan de Drogendijk 1 is een propaantank. Hiervoor geldt een risicoafstand van 15 meter (Risicokaart van de Provincie Zeeland). Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Het betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning die alleen een andere vorm van bewoning kunnen krijgt (plattelandswoning in plaats van uitsluitend gebruik als bedrijfswoning). Bovendien kan geconcludeerd worden dat de locatie niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

### **3.6 Milieuzonering**

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van agrarische bedrijven verschillende richtafstanden opgenomen voor onderhavige specifieke locatie geldt een minimale afstand van 30 meter. Binnen deze afstand zijn geen bedrijven van derden die van invloed zijn op de bedrijfswoning, waarmee de bestaande situatie niet wijzigt.

#### 4. Watertoets

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

| Thema en water(schaps)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                      | Uitwerking                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Waterschapsubjecten</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten 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 waterschapsubjecten.</i>                           |
| <b>Watervoorziening / -aanvoer</b><br>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>Huidige situatie blijft gehandhaaft.</i>                                                                                      |
| <b>Volksgesondheid</b><br>(water gerelateerd)<br>Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                           | <i>N.v.t.</i>                                                                                                                    |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                | <i>Het plangebied is gelegen op matig zettingsgevoelig gebied.</i>                                                               |
| <b>Grondwateroverlast</b><br>Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.                                                                                                                                                                                                                | <i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door beperkt tot beperkte infiltratiemogelijkheden.</i> |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.                                                                                                                                            | <i>De huidige situatie blijft gehandhaafd. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Er zijn geen bouwwerkzaamheden gepland. De huidige situatie blijft gehandhaafd.</i>                                            |
| <b>Veiligheid waterkering</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                         | <i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>                                                    |
| <b>Wateroverlast</b><br>(vanuit oppervlaktewater)<br>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>Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing of verharding. De huidige situatie blijft gehandhaafd.</i>                     |
| <b>Riolering/RWZI</b><br>(inclusief water op straat/overlast)<br>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>De bedrijfswoning krijgt enkel de aanduiding plattelandswoning, er is geen sprake van wijziging van de bestaande situatie.</i> |
| <b>Verdroging</b><br>(Natuur)<br>Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.                                                                                                                                          | <i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>                                                      |
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                                                                                                                                 | <i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>                                                     |
| <b>Onderhoud waterlopen</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.                                                                                                                                                                                                                                   | <i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen blijven plaatsvinden.</i>                                             |
| <b>Waterschapswegen</b><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.                                                                                                                                                                                                    | <i>Bestaande situatie blijft gehandhaafd.</i>                                                                                     |

## **5. Juridische regeling**

### **5.1 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 agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### **5.2 Verbeelding**

Aan het plangebied wordt door middel van het toekennen van de aanduiding plattelandswoning (A(sw-pw)) binnen de huidige Agrarische bestemming toegevoegd. Met deze aanduiding wordt planologisch direct de koppeling met het agrarisch bedrijf gelegd, die bestemming is immers inhoudelijk de aanleiding voor de invoering van het fenomeen van de plattelandswoning. Het gebruik als plattelandswoning wordt in afwijking van de bestemming mogelijk gemaakt.

### **5.3 Regels**

De herziening in de regels heeft betrekking op Artikel 1 en Artikel 3. Aan artikel 1 een begripsbepaling toegevoegd voor plattelandswoning en in artikel 3 zijn de Bestemmingsomschrijving (lid 3.1) en de Specifieke gebruiksregels (lid 3.2) aangevuld.

## **6. 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 moet 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 uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m<sup>2</sup> is een exploitatieplan verplicht. Het plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

## **7. Maatschappelijke haalbaarheid**

Na afronding van het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan, in overeenstemming met de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

### **7.1 Conclusie**

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.