

**Buitengebied 7^e herziening (Noordstraat 24
Walsoorden)**
Gemeente Hulst, ontwerpbestemmingsplan

Colofon

Documentgegevens

Titel: Buitengebied 7^e herziening (Noordstraat 24 Walsoorden)
Rapportnummer: GBV_P03_R01_vs1
Datum: 7 maart 2016
Status: Ontwerp
IMROcode: NL.IMRO.0677.bpbuitengebied7h.0010

Opdrachtgever

Naam: Goossen BV Kloosterzande

Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle
085 – 90 20 222
info@juustdaarom.nl
www.juustdaarom.nl

Auteur(s): Mw. J. Ocké
Contactgegevens: 06 - 23272808
jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	5
Toelichting.....	7
01 Inleiding.....	9
1.1 Algemeen	9
02 Beleidskader.....	11
2.1 Rijksbeleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	11
2.3 Gemeentelijk beleid.....	11
2.4 Conclusie	12
03 Kwaliteit van de leefomgeving	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Bedrijven en milieuzonering.....	13
3.3 Archeologie en cultuurhistorie	14
3.4 Bodem.....	15
3.5 Externe veiligheid	15
3.6 Flora en fauna.....	15
3.7 Geluid	16
3.8 Kabels en leidingen	16
3.9 Luchtkwaliteit	16
3.10 Verkeer en parkeren.....	16
3.11 Water.....	16
3.12 Conclusie.....	18
04 Uitvoerbaarheid.....	19
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	19
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
05 Juridische planbeschrijving	20
Bijlage bij de toelichting	21
Verkennd bodemonderzoek (SMA Zeeland B.V., 2 maart 2016).....	21
Regels.....	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	25
Artikel 1 Bestaande regels van toepassing	25
Artikel 2 Begrippen	25
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	25
Artikel 3 Bedrijf.....	25
Artikel 4 Wonen.....	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	25
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling.....	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	25
Artikel 6 Overgangsrecht	25
Artikel 7 Slotregel	26
Verbeelding.....	27

Toelichting

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Initiatiefnemer wenst de huidige bedrijfswoning aan het adres Noordstraat 24 te verkopen als reguliere burgerwoning. De activiteiten van het aannemersbedrijf zijn de afgelopen jaren op deze locatie afgeslankt. Er is een loods gesloopt. Momenteel zijn er nog kantoren, een werkplaats en een nissenhut aanwezig.

De woning mag op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' alleen gebruikt worden als bedrijfswoning. De bewoner moet gelieerd zijn aan het ter plaatse gevestigde bedrijf. Omdat bewoning bij het bedrijf niet meer noodzakelijk is heeft de eigenaar de wens om deze apart te verkopen. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 1 | Huidige bedrijfswoning met bijgebouw

1.2 | Planuitwerking

Het plangebied is gelegen aan de Noordstraat te Walsoorden. Het plangebied behelst niet alleen de bedrijfswoning maar het gehele bedrijfsperceel. De reden daarvoor is dat een afstemming tussen de woonfunctie en de bedrijfsfunctie gerealiseerd moet worden die in het bestemmingsplan wordt gewaarborgd.

1.3 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, een set regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het geldende beleidskader kort toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de planregeling.



Figuur 2 | Locatie Noordstraat 24 te Walsoorden

02 | Beleidskader

2.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is niet in strijd met nationale belangen.

2.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning in het buitengebied, waarbij milieuaspecten in acht worden genomen, is niet in strijd met provinciale belangen. Er is geen sprake van het feitelijk toevoegen van een woning. Een groot deel van de bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt en zal ook niet heropgericht worden. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert hierdoor.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. Voor de omzetting van een bedrijfswoning zijn geen specifieke regels opgenomen.

Deze ontwikkeling van beperkte omvang is ook niet in strijd met de Kadernota of de per 28 oktober 2015 ter inzage gelegde herziening van het Omgevingsplan.

2.3 | Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Hulst

Op deze locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn rechtstreeks toegestaan. Ter plaatse is een bedrijfswoning toegestaan. Het perceel kent de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemingsbedrijf'. Daarnaast is een vrijwaringszone ten opzichte van de radar van de vliegbasis Woensdrecht van toepassing. De ontwikkeling heeft daarop echter geen invloed. Voor het bedrijf mag 1179m² aan bebouwing worden opgericht. Een groot deel van deze bebouwing is echter gesloopt. De bedrijfsactiviteiten zijn grotendeels verplaatst c.q. beëindigd. Dat betekent dat de invloed van het bedrijf op de omgeving is verminderd. Daarmee ontstaat een acceptabele afstemming met de omliggende woningen inclusief de bestaande bedrijfswoning. De functie-aanduiding voor het aannemingsbedrijf komt te vervallen. De bouw mogelijkheden worden beperkt tot 500m².



Figuur 3 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Hulst

2.4 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Binnen de geldende beleidskaders is het mogelijk deze bestemmingswijziging te realiseren.

03 | Kwaliteit van de leefomgeving

3.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

3.2 | Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

De bedrijfs- en woonfunctie op dit perceel moeten op elkaar worden afgestemd. Met het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie wordt een nieuw gevoelig object gecreëerd. De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) biedt een algemeen geaccepteerd kader om de afstemming te toetsen. De functieaanduiding 'aannemersbedrijf' komt geheel te vervallen. Een aannemersbedrijf uit categorie 3.1, welke een redelijke impact op de omgeving in dit buurtschap kan hebben, is dan niet meer mogelijk. Daarmee wordt een kwaliteitswinst richting de omgeving bereikt.

In het geldende bestemmingsplan zijn zowel categorie 1-, als 2-bedrijven toegestaan op de locatie. De nieuwe woonfunctie ligt direct tegen de bedrijfsbestemming aan. In het geval van een rustige woonwijk of rustig buitengebied geldt er volgens 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter voor categorie 2-bedrijven. Als er sprake is van een gebied met gemengde functies dan zijn bedrijven uit categorie 2 in het algemeen toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing.

In dit geval kan gesproken worden van een gebied met gemengde functies. In een straal van 200 meter vanaf de (voormalige bedrijfs)woning zijn nog een 2-tal andere bedrijfsfuncties (agrarisch hulp- en nevenbedrijven), een agrarisch bedrijf en een horecafunctie aanwezig.

In een gemengd gebied kan de richtafstand met 1 afstandsstap worden teruggebracht, in dit geval naar 10 meter. Om te voorkomen dat de woonfunctie en de bedrijfsfunctie direct tegen elkaar aan gebouwd kunnen worden is er een bouwvlak opgenomen om de woning om te waarborgen dat er in ieder geval een minimale afstand van 10 meter tussen de gebouwen wordt gerealiseerd.

Het uitsluitend toestaan van categorie 1-bedrijven levert een grote beperking in het gebruik op. Daarmee wordt leegstand en verpaupering in de hand gewerkt, hetgeen geen wenselijke situatie is. Daarom wordt gekozen voor een bedrijfsbestemming tot maximaal categorie 2-bedrijven conform de geldende Staat van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'.

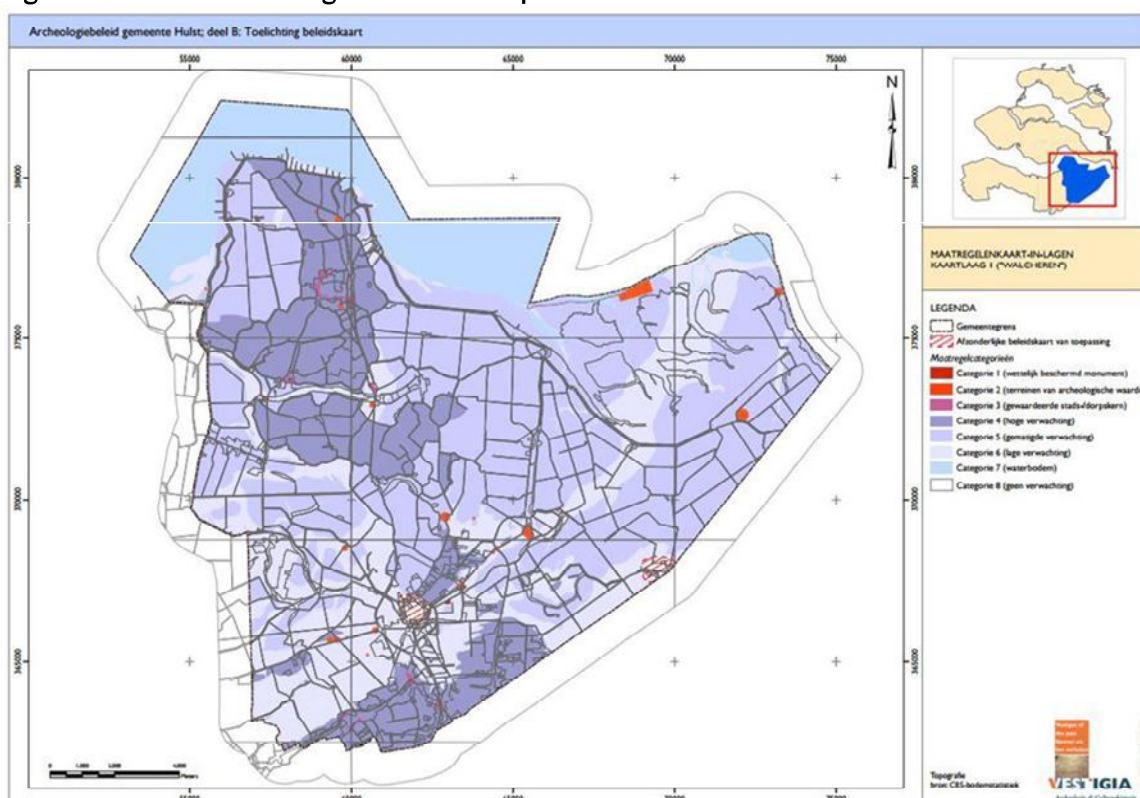
Verder wordt het toegestane bebouwd oppervlak van het bedrijf beperkt tot 650m² (was 1179m²). De bestaande loods, het kantoor als onderdeel van de bedrijfsvoering en de nissenhut blijven gehandhaafd. Daarmee wordt de omvang van het bedrijf, ten opzichte van hetgeen is toegestaan, fors ingeperkt en verbetert de omgevingskwaliteit.

3.3 | Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

De gemeente Hulst heeft eigen archeologiebeleid. Uit de maatregelenkaart blijkt dat het gebied is aangeduid als gebied met een "hoge archeologische verwachtingswaarde" (maatregelcategorie 4). Omdat er geen sprake is van verstoringen, maar van het omzetten van een functie is op dit moment geen archeologisch onderzoek nodig. Conform de systematiek van het 'moederplan' bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' worden archeologische waarden niet rechtstreeks op de verbeelding weergegeven. Het aspect 'archeologie' wordt bij de toets van een omgevingsvergunning meegenomen. Verwezen wordt naar paragraaf 6.3 van de toelichting van het moederplan.



Figuur 5 | Maatregelenkaart archeologiebeleid gemeente Hulst

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 3.1.1) dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten e.d. tot gevolg. De beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden, het aspect cultuurhistorie staat de plannen dan ook niet in de weg.

3.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente voor een dergelijke functiewijziging eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging naar een (juridisch gezien) gevoeliger functie. Door SMA Zeeland BV is een verkennend onderzoek uitgevoerd (2 maart 2016). Daaruit blijkt dat ter plaatse van de voortuin nader onderzoek nodig is omdat er sterk verhoogde gehalten aan zink en PAK zijn aangetroffen in de ondergrond (0,50-1,0 m onder maaiveld). De locatie waar dit is aangetroffen ligt buiten het begrensde bouwvlak. Nader onderzoek zal moeten aantonen of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De initiatiefnemer zal de eventuele noodzakelijke maatregelen treffen. De gemeente Hulst heeft aangegeven in te stemmen met een bestemmingswijziging. Op grond van de huidige gegevens is er geen aanleiding te vermoeden dat er sprake kan zijn van een ernstige verontreiniging welke als spoedeisend zal worden beoordeeld. Hiermee wordt aan de minimale verantwoordingsplicht voldaan. Het betreft hier een verontreiniging met niet mobiele stoffen, thans enkel aangetroffen in een monster van de meest verdachte puinhoudende ondergrond op de voorzijde van de locatie. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in de rest van de bovengrond op de locatie ook verdachte puinmengingen zijn aangetroffen, maar hierin worden enkel licht verhoogde gehalten waargenomen. Er worden geen acute risico's verwacht, op grond waarvan voortgezet gebruik belemmerend zou kunnen zijn. In de huidige situatie is de locatie al in gebruik als bedrijfswoning (met tuin).

3.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.6 Flora en fauna

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Flora- en faunawet (soortbescherming)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en fauna-wet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de nabijheid gelegen, die nadelige gevolgen zouden kunnen ondervinden van de voorgenomen activiteit. Het perceel is geen onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Het gebruik van het buitenterrein wijzigt met de bestemmingswijziging van bedrijfswoning

naar reguliere woning niet. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 | Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De woning ligt op korte afstand van de weg. Het betreft een situatie binnen de bebouwde kom, waar een snelheidsregime van 30km/h geldt. Er is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt een reguliere woning niet anders beoordeeld dan een bedrijfswoning. De verkeersintensiteit is verder beperkt. Onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 | Kabels en leidingen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

3.9 | Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. De omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning draagt niet "in betekenende mate" bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven. De toename aan verkeersbewegingen als gevolg van deze functiewijziging is verwaarloosbaar ten opzichte van de huidige intensiteit, helemaal afgezet ten opzichte van de huidige mogelijkheden (planologisch) op het perceel.

3.10 | Verkeer en parkeren

Er zijn geen gevolgen voor verkeer en parkeren. Parkeren vindt, net als in de huidige situatie, plaats op eigen terrein. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk, danwel neemt af als gevolg van het inperken van de bedrijfsbestemming.

3.11 | Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen invloed op waterveiligheid.</i>

Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m2 verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het plan voorziet niet in extra bebouwd oppervlak. Het plan beperkt zelfs het bebouwd oppervlak. De maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 1179m² wordt gewijzigd in 500m². Een bestaande loods is reeds gesloopt. De betrokken ruimte maakt nu onderdeel uit van de tuin van de privéwoning.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Het plan heeft geen invloed op de grondwaterkwantiteit en verdroging.</i>
Hemel- en afvalwater (incl. water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Er is geen wijziging in de wijze van afvoer van hemel- en afvalwater.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De volksgezondheid wordt niet aangetast.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er is geen sprake van bodemdaling.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Er is geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er zijn geen toevoegingen aan het grondwater. Gezien er geen grote industriële bedrijvigheid op het terrein zal plaatsvinden zal het infiltrerend water relatief schoon zijn.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>

Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het plan is gelegen aan een waterschapsweg. Voor de bereikbaarheid en veiligheid van deze weg heeft dit plan geen gevolgen.</i>
--	---

3.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op het perceel Noordstraat 24 te Walsoorden zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

04 | Uitvoerbaarheid

4.1 | Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan. Kostenverhaal is niet aan de orde.

4.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit postzegelplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Dit heeft *geleid tot de volgende reactie(s)/niet geleid tot reacties*.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van @@PM@@ zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn *wel/geen* zienswijzen ingediend.

05 | Juridische planbeschrijving

Het betreft in deze een herziening van een geldend bestemmingsplan. De verbeelding wordt aangepast. Inhoudelijk zijn er geen aanpassingen in de regels. Wel heeft dit plan een eigen identificatienummer en naam, dit wordt toegevoegd bij de begrippen en in de slotregel. Conform de RO Standaarden 2012 wordt de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht aangepast. Voor het overige zijn de bestaande regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van toepassing.

Bijlage bij de toelichting

Verkennd bodemonderzoek (SMA Zeeland B.V., 2 maart 2016)

