

Herziening bestemmingsplan buitengebied Hontenissestraat 16 Hulst



Toelichting

Hontenissestraat 16 Hulst, realisatie zorglandgoed

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 23 december 2019

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.bpbuitenhontestr16-0010

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid.....	7
3.	Ruimtelijke aspecten	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie.....	10
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren	11
3.5	Technische infrastructuur	11
4.	Milieuaspecten	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit.....	13
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Mer beoordeling.....	14
4.6	Milieuzonering	14
4.7	Watertoets.....	15
5.	Overwegingen	17
6.	Juridisch	17
6.1	Algemeen	17
6.2	Verbeelding	18
6.3	Regels.....	18
7.	Economische uitvoerbaarheid	18
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	18
8.1	Conclusie.....	18

Bijlage 1. Gegevens Natuurloket

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Gegevens Cultuur Historisch Monument

Bijlage 4. Bodemrapportage

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft recent de locatie aan de Hontenissestraat 16 te Hulst aangekocht. Doel is om op deze locatie een zorglandgoed te realiseren. Het zorglandgoed wordt een plek voor ontmoeting, dagopvang en/of dagbesteding voor (jonge) kinderen en juist ook ouderen, behandeling en begeleiding, logeren en kort en/of langdurend verblijf. Het zorglandgoed biedt een mooie aanvulling op het bestaande aanbod van zorgboerderijen binnen de gemeente Hulst.

De locatie is in het bestemmingsplan Buitengebied Hulst aangewezen met de enkelbestemming Agrarisch en bestemd voor een duurzame agrarisch bedrijfsuitoefening. Om het zorglandgoed te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Initiatiefnemer heeft de gemeente Hulst verzocht medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming. Op 21 november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingswijziging. Wel heeft het college een aantal voorwaarden gesteld waar het plan aan dient te voldoen:

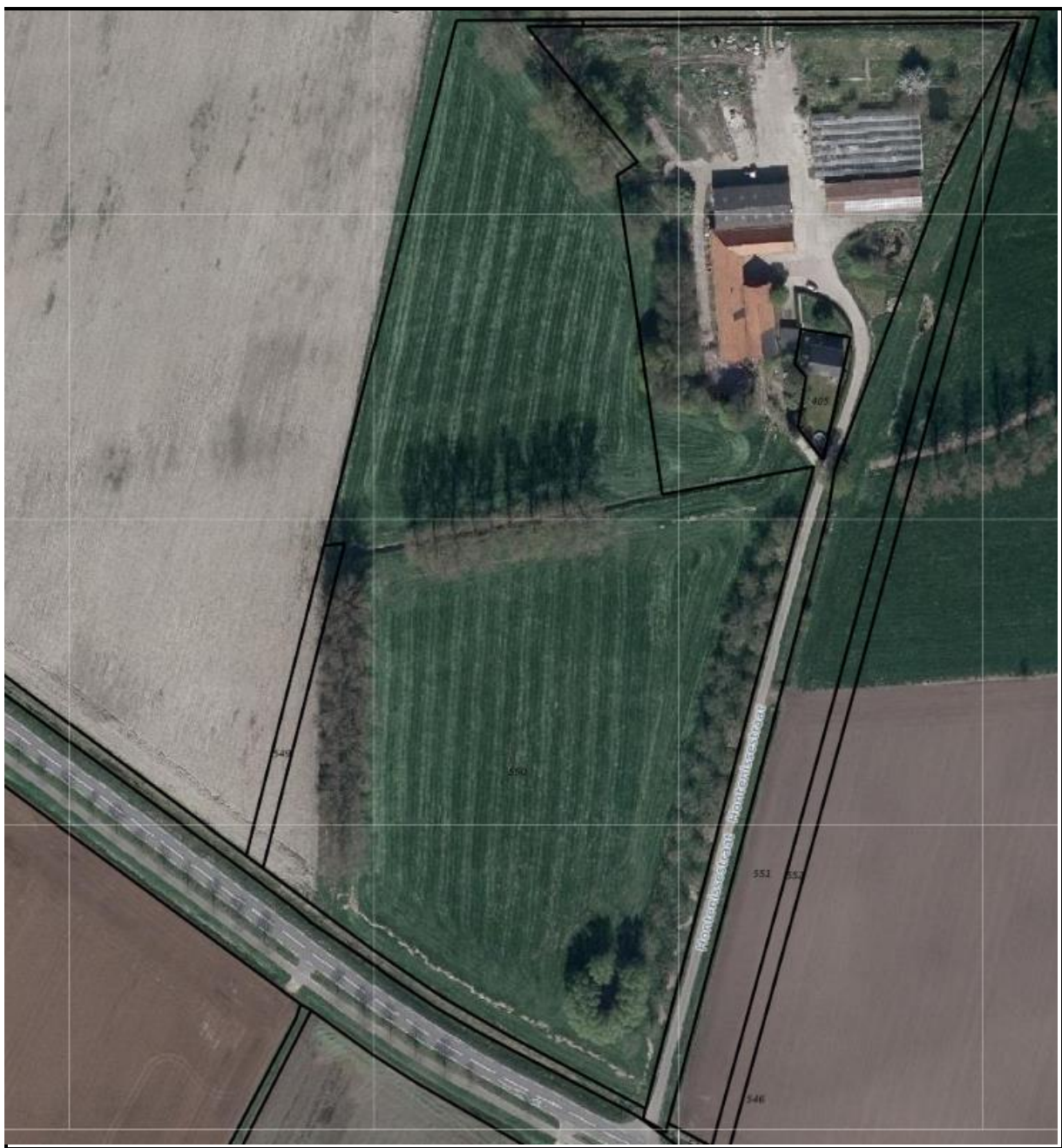
- Het zorgaanbod wordt afgestemd op de zorgvraag.
- De verblijfseenheden zijn gericht op zorgwonen en niet zelfstandig bewoonbaar,
- De oppervlakte aan bebouwing wordt niet vergroot.
- De aan te kopen gronden worden groen ingericht, het groen fungeert tevens als landschappelijke inpassing.

De realisatie van het zorglandgoed kan worden gerealiseerd op basis van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Bij dit bestemmingsplan dient naast een verbeelding en regels een toelichting te worden opgesteld. In deze toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden.

Uit de toelichting zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daarom medewerking verleend kan worden aan de realisatie van het landgoed.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Hontenissestraat 16 in het buitengebied van de gemeente Hulst. Op de locatie staan verschillende bedrijfsgebouwen (totaal 2.200 m²) en een bedrijfswoning. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hulst, sectie T, nummers 405, 536, 550 en 551. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 860 meter van de bebouwde kom van Hulst. De meest nabij gelegen woning (Rietstraat 13) ligt op een afstand van circa 350 meter. Dit is eveneens het meest nabij gelegen gevoelige object.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Kadastralekaart.com)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2018)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om op deze locatie een zorglandgoed te realiseren. Het zorglandgoed wordt een plek voor ontmoeting, dagopvang en/of dagbesteding voor (jonge) kinderen en juist ook ouderen, behandeling en begeleiding, logeren en kort en/of langdurend verblijf.

De bestaande gebouwen worden omgebouwd, gemoderniseerd of gesaneerd. Binnen het bedrijf is één zelfstandige bedrijfswoning en 18 onzelfstandige wooneenheden toegestaan. De verwachting is dat een klein aantal onzelfstandige wooneenheden in de bedrijfswoning worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de onzelfstandige wooneenheden niet meer oppervlak mogen bevatten dan de aanwezige vierkantemeters bebouwing. Met andere woorden deze worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of bestaande bebouwing dient te worden gesaneerd om nieuwbouw toe te staan. Voor wat betreft de goothoogte in geval van nieuwbouw blijft de bestaande bebouwing, goothoogte 6 meter, van toepassing. De onzelfstandige wooneenheden worden ingericht als slaapgelegenheid voor kort en langdurend verblijf. Zelfstandige bewoning van de onzelfstandige wooneenheden is niet toegestaan. Overige bestaande bebouwing wordt ingericht voor ontmoeting, dagopvang en/of dagbesteding voor (jonge) kinderen en ouderen. Deze elementen blijven behouden en zijn van belang voor de beleving van de gasten.

1.4. Leeswijzer

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

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure die het bestemmingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De vestiging van het zorglandgoed is niet in strijd met een van deze 14 onderwerpen welke zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In navolging hebben inmiddels 3 herzieningen plaatsgevonden. In het Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In het Omgevingsplan 2018 zet de provincie Zeeland in op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

De karakteristieke openheid van het agrarische landschap draagt bij aan het ervaren van rust en ruimte en daarmee aan de recreatieve aantrekkingskracht en positief vestigingsklimaat van Zeeland. De provincie hecht grote waarde aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. Zij streven daarom naar voldoende ruimte voor zowel nieuwe als uitbreiding van bestaande niet-agrarische en

semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien dient versterking van het landelijk gebied te worden tegengegaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing

De herinvulling van de boerderij naar zorglandgoed is een passende ontwikkeling en een goede herinvulling van de bestaande bebouwing. Verdere versterking van het buitengebied wordt tegengegaan nu uitbreiding van bebouwing niet mogelijk is. De gebouwen worden gemoderniseerd en krijgen een nieuwe invulling.

Omgevingsverordening 2018

De verordening duidt gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening, artikelen 2.23 tot en met 2.27, geraadpleegd. Het plangebied is getoetst aan de verschillende kaarten. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gebieden met bijzondere verwachtingswaarde of voor omliggende natuurgebieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Strategie 'Behouden'

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een drietal soorten gebieden te onderscheiden.

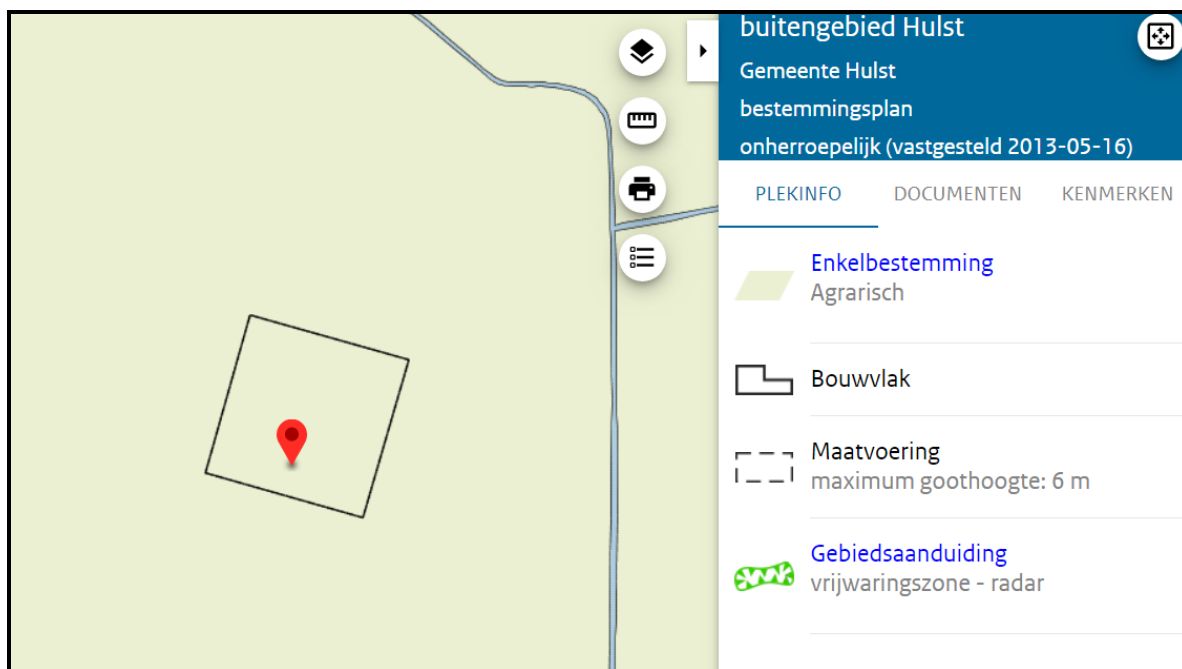
Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector in het grootschalige poldergebied functioneert goed. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden in het grootschalige polderlandschap, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van ongeschikte nieuwe economische dragers) geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Recent zijn ook de cultuurhistorische waardevolle gebouwen in het buitengebied geïnventariseerd. Beleid daarbij is om bij cultuurhistorische gebouwen ruimere hergebruikmogelijkheden toe te staan en sloop te ontmoedigen. Dit beleid past in de strategie behouden.

De herinvulling van deze cultuurhistorische boerderij past in de Structuurvisie Hulst. De ontwikkelingen staan agrarische bedrijfsvoering niet in de weg.

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 enkelbestemming 'Agrarisch' en een bouwvlak. Tevens is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar opgenomen. Voor wat betreft maatvoering is de maximum goothoogte van 6 meter opgenomen. De gronden rondom het bouwvlak zijn eveneens aangeduid met de agrarische

bestemming. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven in figuur 5.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om het zorglandgoed te realiseren is een wijziging van de agrarische bestemming naar Wonen noodzakelijk. Dit is mogelijk op basis van een herziening van het bestemmingsplan.

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

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura-2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is De Vogel op een afstand van circa 5 kilometer. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is kenbaar gemaakt dat de activiteiten niet mogen leiden tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura-2000 gebied.

In het kader van de gewenste ontwikkeling is een berekening opgesteld welke is weergegeven in bijlage 2. De berekening geeft het verschil weer tussen de bestaande vergunde situatie en de aangevraagde situatie. Geconcludeerd wordt dat het projecteffect van de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De bestemmingswijziging leidt in dit geval niet tot een toename van stikstofdepositie

De locatie is momenteel bestemd voor agrarische doeleinden. De bedrijfsvoering betrof akkerbouw met een beperkte teelt in kas. Voor transport van agrarisch product is zwaar transport met tractoren en vrachtwagens noodzakelijk. Daarnaast resulteert de opslag van agrarisch product in een relatief grote energievraag.

In nieuwe situatie worden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd en is er geen sprake van tijdelijke bouwwerkzaamheden die resulteren in een stikstofuitstoot. Eventuele wijzigingen aan de bestaande woning zal eerder leiden tot een vermindering van stikstofuitstoot, denk hierbij aan zonnepanelen en verbetering van isolatie.

De nieuwe bestemming zal wel leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van het aantal auto's, zijnde bezoekers van het zorglandgoed. Deze verkeersbewegingen zijn echter naar verhouding geringer dan de impact van het huidige landbouwverkeer en zwaar transport.

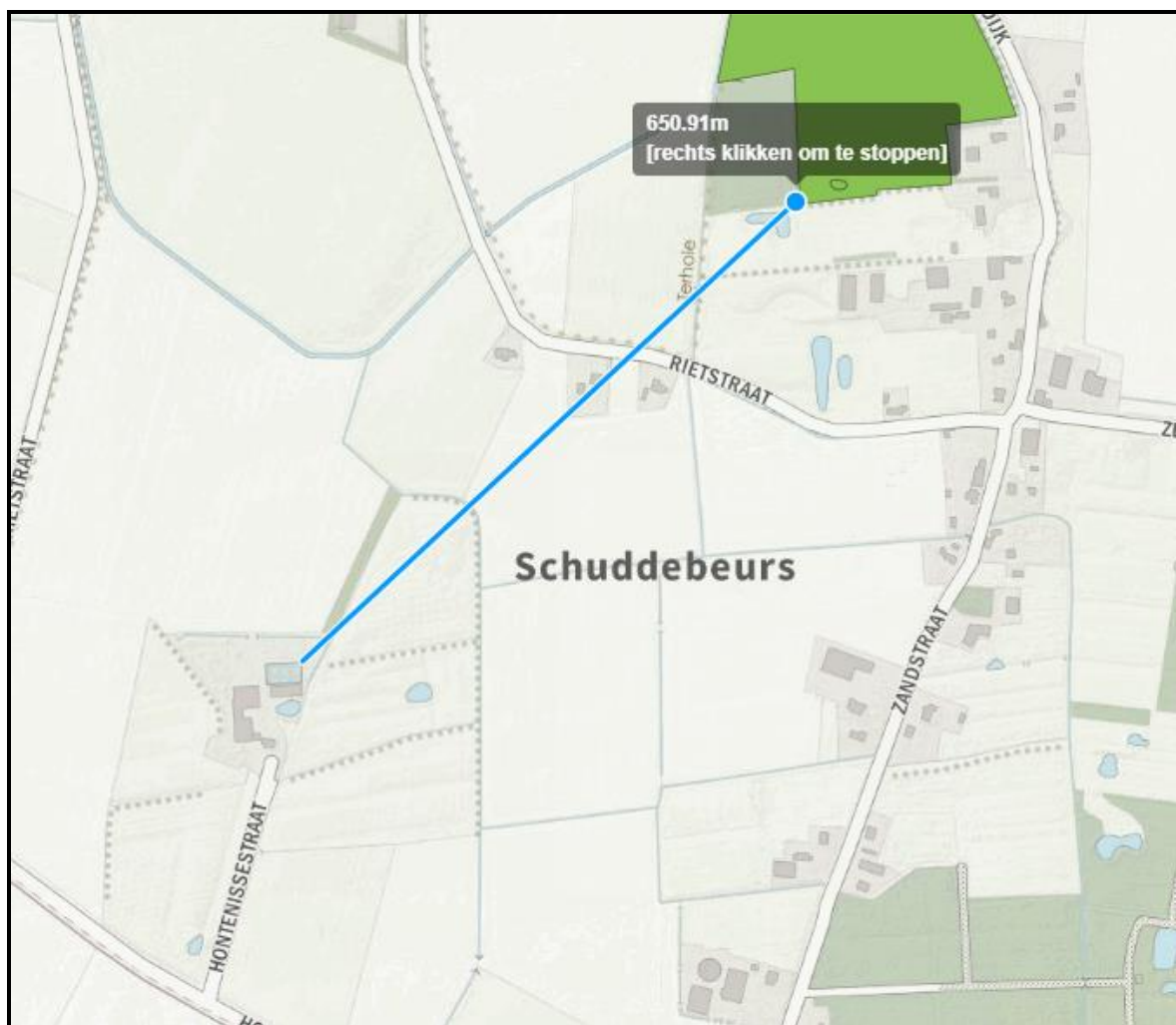
Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Het meest nabijgelegen natuurgebied (De Zeildijk) is gelegen op een afstand van circa 650 meter en daarmee buiten de 100 meterzone welke als afwegingszone geldt voor ontwikkelingen rondom natuurgebieden. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied.

De Wet natuurbescherming (Wnb) heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft het voormalige agrarische bouwvlak en weides. Op de bedrijfslocatie staan vier landbouwschuren en een woning. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 62-368). Gegevens zijn bijgevoegd als bijlage 1.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is goed te verklaren op basis van het kilometerhok. In het kilometerhok zijn immers verschillende natuurgebieden gelegen. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel en mol voor. Voor de gewenste ontwikkeling worden bovendien geen gebouwen gesloopt, blijft aanwezig groen behouden en worden landschappelijke elementen niet verstoord.

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



Figuur 6: Uitsnede NNZ (Geoweb Zeeland 2017)

Gezien de aard van het plan en in het bijzonder het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De aanwezige agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. In de omgeving of binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied zelf is aangeduid als een waardevolle cultuurhistorische boerderij, zie bijlage 3. De gebouwen worden echter niet gesloopt enkel in pandig gewijzigd en waar nodig hersteld. Het opnieuw functie geven van deze verouderde gebouwen draagt bij aan behoud van de aanwezige waarden.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Hulst heeft in het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden de archeologische waarden vastgelegd. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 6 augustus 2017 en is inmiddels onherroepelijk geworden. Voor het plangebied is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Voor graafwerkzaamheden onder 0,4 m-mv met een oppervlak tot 500 m² geldt voor deze zone een vrijstelling voor uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De grondslag van deze bestemmingswijziging betreft de wijziging van de bestemming en niet het oprichten van gebouwen. Er worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd of bestaande gebouwen gesloopt. In het geval er alsnog een aanvraag voor sloop en nieuwbouw zou worden ingediend dan dient ten tijde van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning bouw opnieuw te worden beoordeeld of de vrijstellingsgrond wordt overschreden. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 wordt op de verbeelding overgenomen.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Hontenissestraat in westelijke richting naar de Rondweg van Hulst en in oostelijke richting naar de kern van Hulst. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen en fietspad. De weg kent een redelijke verkeersintensiteit met met name agrarische verkeersbewegingen.

Na bestemmingswijziging zal er van transport van vrachtwagens (agraris product) nagenoeg geen sprake meer zijn. Eveneens is het niet meer mogelijk om bedrijfsmatig dieren te houden. Het zorglandgoed zal wel resulteren in een geringe toename van personenvervoer. Per saldo zal de verkeersintensiteit door het verdwijnen van de agrarische bestemming afnemen. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij 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. Het plangebied is onderzocht door Colsen Adviesbureau voor milieutechniek. De rapportages zijn bijgevoegd in bijlage 4.

Op de locatie is in oktober 2018 een verkennend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek vormden aanleiding voor aanvullende onderzoeken (februari 2019). Op een deellocatie zijn op de bodem asbestverdachte stukjes plaatmateriaal waargenomen. De deellocatie is aanvullend onderzocht, waarbij is vastgesteld dat de gewogen concentratie asbest in de bodem onder de norm voor nader onderzoek ligt. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Ter plaatse van een voormalige bovengrondse olietank is een verhoogde waarde voor minerale olie aangetoond boven de interventiewaarde. Op basis van aanvullend onderzoek is aangetoond dat de omvang beperkt is tot een kleine spot in de bovengrond en ook hier is nader onderzoek niet noodzakelijk. In het grondwater is plaatselijk een verhoogd zinkgehalte aangetoond boven de interventiewaarde. Ook na herbemonstering is dit bevestigd. De oorzaak van deze verontreiniging is onduidelijk en een mogelijke relatie met voormalige activiteiten op de locatie kan niet worden uitgesloten. Wel kan worden aangenomen dat de verontreiniging een vermoedelijk oude oorsprong kent en hierdoor als historisch kan worden beschouwd. Gelet op de onderzoeksresultaten in zowel grond als grondwater kan worden aangenomen dat de omvang van de zinkverontreiniging in het grondwater beperkt is. Mede gelet op het gegeven dat deze vermoedelijke spot zich onder de bebouwing bevindt is er geen dringende reden voor uitvoeren van nader onderzoek. In kader van voorgenomen wijziging van bestemming van agrarisch wonen naar zorg wonen en het feitelijk functioneel ongewijzigd voortgezet gebruik van de locatie, worden er geen risico's verwacht en vormen de aangetroffen verontreinigingen geen belemmering voor voorgenomen wijziging van bestemming. Wel kunnen toekomstige ontwikkelingen zoals wijzigen van gebruik en/of bouwen aanleiding geven voor uitvoeren van aanvullend onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. Indien hiervan sprake is zal dit ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente.

Gedurende de uitvoering van dit project is de regelgeving omtrent nieuwe stoffen (PFAS) gewijzigd en is sinds 8 juli 2019 het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van kracht. Omdat de uitgevoerde onderzoeken dateren van voor deze datum zijn PFAS niet onderzocht. Echter voor onderhavige locatie geldt geen bijzondere verwachting op verhoogd voorkomen van deze stoffen anders dan door een diffuse belasting. Voor beoordeling in kader van voorgenomen wijziging van bestemming is er geen dringende reden om deze locatie op PFAS te onderzoeken. Dit omdat de waarden waarbij risico's ontstaan voor de gebruikers van een gebouw of terrein (zie onderzoeken RIVM) ver boven de gehalten liggen die door diffuse belasting worden veroorzaakt.

Indien grond ten behoeve van bouwwerkzaamheden en/of andere activiteiten wordt ontgraven en afgevoerd, kan het mogelijk worden geacht dat de vrijkomende grond gekeurd en getoetst dient te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Dit kan middels een partijkeuring conform BRL SIKB1000,

protocol 1001, of op basis van een kwaliteitswaarmark van de bodemkwaliteitskaart van de betreffende gemeente.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Hontenissestraat (60 km zone) op circa 150 meter. Dit is binnen de richtafstand van de 250 meter afwegingszone. Voor het initiatief wordt de bestaande bebouwing aangepast voor verblijf en dagactiviteiten. De bestaande gebouwen liggen op voldoende afstand om aan de geluidsnorm van 48 dB te voldoen. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 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 gebiedgerichte 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 betekende 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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bestemmingswijziging betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit (NIBM).

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

4.5 Mer beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieu-effecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van een zorglandgoed binnen de bestaande gebouwen. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De bestemmingswijziging is gelegen in het buitengebied en niet binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-) paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.6 Milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het 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.

Binnen de categorie gezondheids- en welzijnszorg (onder andere kinderopvang sbi-nummer 8891) wordt een richtafstand van 30 meter als verste afstand gehanteerd. Grotere richtafstanden zijn niet aanwezig binnen deze categorie.

Het meest nabijgelegen milieugevoelige object betreft een burgerwoning op het adres Rietstraat 13 te Hulst. Deze woning is op circa 350 meter afstand van het plangebied gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de afstanden welke worden gehanteerd in de handreiking.

4.7 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 is een watertoets opgesteld en toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>2200</td><td>2200</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td></td><td></td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td></td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td></td><td></td><td>4</td></tr></table> <i>De bestemmingswijziging betreft puur het wijzigen van de bestemming. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegestaan. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	2200	2200	1	dichte bodemverharding			2	doorlatende bodemverharding			3	wateroppervlak			4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	2200	2200	1																		
dichte bodemverharding			2																		
doorlatende bodemverharding			3																		
wateroppervlak			4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Op de locatie is voor het afvalwater een septic tank aanwezig. De septic tank dient de voldoen aan de daarvoor gestelde normen. Bij een lozing tot 6 verontreinigingseenheden (overeenkomend met een waterverbruik van 264 m3/jaar) kan worden volstaan met een Verbeterde Septic Tank (VST) met een inhoud van 6 m3 die voldoet aan NEN-EN 12566-1. Bij een lozing van 6 verontreinigingseenheden of meer is een IBA-klasse 3 noodzakelijk.</i>																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is sprake van gemiddelde grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Nvt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Nvt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft ongewijzigd.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase:	<i>1. Ja, bouwmaterialen worden aangevoerd via de Hontenissestraat.</i>

<i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> 5 na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	2. Nee. 3. De bereikbaarheid blijft ongewijzigd. 4. Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd. 5. Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk gerealiseerd.
--	---

5. Overwegingen

Ten aanzien van de bestemmingswijziging van het agrarisch bouwvlak naar wonen aan de Hontenissestraat 16 te Hulst kan de volgende afweging gemaakt worden:

- de bestemmingswijziging past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

6. Juridisch

6.1 Algemeen

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

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak toegekend. Op het gehele plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Tevens worden de volgende aanduidingen op de verbeelding opgenomen:

- specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf;
- zorglandgoed;
- ontsluiting wonen;
- maximum bebouwd oppervlak 2.100m²;
- maximale goothoogte 6 meter.

6.3 Regels

De regels beschrijven de regeling voor woondoeleinden. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

7. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan 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. Voor dit bouwplan is geen sprake van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zodoende dient geen exploitatieplan te worden opgesteld. Voor onderhavige situatie is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure worden op basis van de legesverordening in rekening van de initiatiefnemer gebracht.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal vervolgens gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Hulst.

8.1 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.