

‘Buitengebied, Heernissekerkpad 6 Hengstdijk’



Toelichting

'Buitengebied, Heernissekerkpad 6 Hengstdijk'

Opsteller:

Vlaming & De Zeeuw

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

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 4 juni 2024

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0677.bpbuitenhrnskrkpd-001V

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	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3.	Sectorale aspecten	12
3.1	Natuur	12
3.2	Cultuurhistorie	14
3.3	Archeologie	15
3.4	Mobiliteit en parkeren	16
3.5	Technische infrastructuur	17
3.6	Bodem	17
3.7	Geluid	18
3.8	Luchtkwaliteit	19
3.9	Externe veiligheid	20
3.10	Omliggende functies	20
3.11	Waterparagraaf	21
4.	Juridisch	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Verbeelding	24
4.3	Regels	24
5.	Economische uitvoerbaarheid	24
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	25
6.1	Procedure	25
6.2	Conclusie	25

Bijlage 1. Plan voor Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Quickscan natuurwetgeving en aanvullend onderzoek

Bijlage 4. Historisch bodemonderzoek

Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6. Notitie beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Hulst om aan de Heernissekerkpad 6 te Hengstdijk twee woningen te realiseren. Om de twee woningen te realiseren is het noodzakelijk om de betreffende percelen van een woonbestemming te voorzien. Door middel van sanering van de bestaande agrarische bebouwing op bovengenoemde locatie ontstaan twee ruimte-voor-ruimte kavels. Één nieuwe woning wordt gerealiseerd ter hoogte van de te saneren bebouwing op het huidige agrarische bouwvlak. De tweede woning wordt gerealiseerd aansluitend aan de lintbebouwing naast Heernissekerkpad 4 te Hengstdijk.

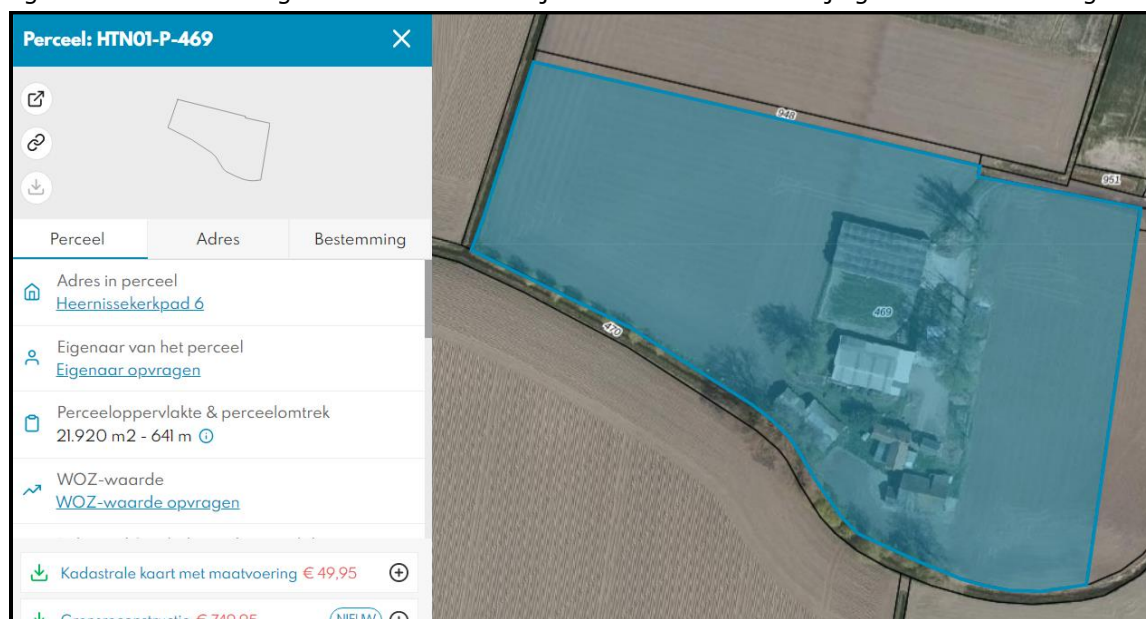
Het perceel aan de Heernissekerkpad 6 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst en heeft de bestemming Agrarisch met aanduiding bouwvlak en de maximum goothoogte 6 meter. Het perceel is gelegen op 1,4 kilometer ten oosten van Vogelwaarde en 2 kilometer ten oosten van Hengstdijk.

Om de twee woningen te realiseren, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van twee nieuwe woningen.

1.2 Huidige situatie

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Hontenisse sectie P, nummer 469. Het perceel heeft een agrarische bestemming met bouwvlak. Er zijn momenteel zes bedrijfsgebouwen aanwezig.



Figuur 1: Kadastrale kaart plangebied (Kadastralekaart.com 2022)

Op basis van verleende vergunningen zijn de volgende oppervlaktes van toepassing:

Gebouw 1:	480 m ²
Gebouw 2:	280 m ²
Gebouw 3:	86 m ²
Gebouw 4:	203 m ²
Gebouw 5:	56 m ²
Gebouw 6:	<u>186 m²</u>
Totaal	1.291 m ²

Van de totale aanwezige oppervlakte zou voor de vergunde uitbreiding van het bedrijf in 2008 gebouw 3 en 4 reeds gesloopt moeten zijn. De totaal aanwezige te slopen bedrijfsgebouwen welke van toepassing zijn voor het benutten van de ruimte-voor-ruimte regeling bedraagt daarmee 1.291-289=1.002 m², zie figuur 2. Alle gebouwen 1 tot en met 6 aangeduid op figuur 2 worden gesloopt.



Figuur 2: Luchtfoto met aanwezige bedrijfsgebouwen

1.3 Het plan

De omgeving kenmerkt zich enerzijds als agrarisch gebied en anderzijds is zij op enige afstand het sluitstuk van een bebouwingslint welke start op circa 50 meter met Heernissekerkpad 4. Van andere bedrijvigheid is in de nabije omgeving geen sprake. Het initiatief is erop gericht om alle aanwezige bedrijfsbebouwing, zijnde gebouwen 1 tot en met 6, af te breken. De bedrijfswoning blijft behouden. Door middel van sloop ontstaan twee compensatiewoningen. Één compensatiewoning wordt gerealiseerd ter hoogte van de te saneren bebouwing. De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd op een gedeelte van perceel Hontenisse, sectie P nummer 950.

De nieuwe woning naast Heernissekerkpad 4 wordt met de lengtegevel gepositioneerd naar de weg. Gezien de omliggende sloten dient een strook van 7 meter vrijgehouden te worden en is de locatie van de woning redelijk strak omkaderd. Daarmee sluit de woning wel goed aan bij de andere woningen welke in het lint zijn gelegen. Ontsluiting van de woning vindt plaats via de reeds aanwezige toegang. Tevens wordt de locatie van een bouwvlak voorzien zodat de woning ook daadwerkelijk op deze locatie gebouwd dient te worden. De nieuwe woning welke op het voormalig agrarisch bouwvlak gepositioneerd wordt is in lijn met de bestaande bedrijfswoning en wordt ter hoogte van de te saneren bebouwing gerealiseerd. Hiermee wordt een ruimtelijke eenheid gecreëerd en is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het geheel wordt landschappelijk ingericht waarbij solitaire bomen en struwelen worden toegepast. In bijlage 1 is het plan voor landschappelijke inpassing bijgevoegd.



Figuur 3: Inrichtingsplan OMNA Ontwerpers van de Buitenruimte (7 september 2023)

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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie en de waterparagraaf met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften’.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio’s en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en

straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde de bouw van 2 burgerwoningen, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
---	---	--	--	---

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 gewenste ontwikkeling is niet gelegen in een van deze 14 onderwerpen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2 woningen.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-regelingen, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is

zodoende niet Ladderplichtig. De woningen worden toegevoegd aan het woningbouwcontingent van de gemeente Hulst.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van twee woningen op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen door middel van sloop van vervallen schuren. De nieuwe woningen wordt gerealiseerd op de saneringslocatie en aansluitend aan lintbebouwing. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C:

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op provinciaal niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt 1.002 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor twee woningen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd

Alle agrarische bebouwing, exclusief bedrijfswoning, wordt gesaneerd. Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd en omgezet naar de bestemming Wonen. Heropricting van nieuwe agrarische bebouwing is daarmee niet meer mogelijk. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025. Het plangebied is aangewezen als 'Behouden'. De gemeente Hulst lag voorheen in een krimpregio, maar de afgelopen jaren kent de gemeente Hulst juist een toename van het aantal inwoners. Dit vraagt om een goed afgestemd woningbouwprogramma. Het koppelen van het slopen van verouderde woningen aan het herbouwen van nieuwe duurzame woningen zorgt voor vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, zonder dat er aantallen woningen worden toegevoegd. In gebieden die aangewezen zijn als 'behouden' zullen geen grootschalige ontwikkelingen plaats vinden. Het huidige ruimtelijk beeld en functioneren is goed. Echter, binnen deze gebieden zijn wel kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, voorwaarde is dat deze moet passen binnen de omgeving. Het toevoegen van twee extra woningen op een stedenbouwkundig aanvaardbare locatie en de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf, wordt als een ontwikkeling geacht die past binnen de kaders van de Structuurvisie Hulst.

Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken, gemeente Hulst

Voor een goed functionerende woningmarkt is het belangrijk om voortdurend bezig te zijn om die markt – voor zo ver mogelijk – op orde te brengen en te houden. In de gemeente Hulst begint zichtbaar te worden dat de huidige woningvoorraad en de werkelijke woningbehoefte scheefgroei vertoont. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Een verouderde woningvoorraad die niet aan de huidige wettelijke eisen en wensen van de consument voldoet;
- Een groot aandeel particulier woningbezit maakt het lastiger om grootschalige herstructureringsprojecten van de grond te krijgen;
- De veranderende bevolkingssamenstelling. Vooral vanwege de toenemende vergrijzing en toenemende komst van buitenlandse werknemers, worden er andere eisen aan woningen gesteld;

- Een afnemende behoefte aan extra woningen, om veel te bouwen wordt het daardoor steeds belangrijker om de bestaande woningvoorraad te vernieuwen.

De bevolkingsontwikkeling laat zich in de praktijk lastig voorspellen, maar ongeacht of er sprake is van bevolkingsgroei, of –krimp moet er gebouwd kunnen worden en is er een opgave om de woningmarkt te vernieuwen. Bovendien is er in enkele ruimtelijke plannen een planvoorraad vastgelegd, waarvan afgevraagd kan worden of die plannen in die vorm nog ontwikkeld gaan worden. Een ongebreidelde groei van die woning- en planvoorraad is ongewenst, zeker als het plannen betreft van het type woning waar weinig vraag naar is, of in kernen waar nu al van een overschot aan (type) woningen is. Meer van hetzelfde is dan overbodig. Het is belangrijk dat bouwplannen worden afgestemd op de marktvraag.

Ondanks de relatief grote planvoorraad en het feit dat die planvoorraad niet altijd aansluit op de werkelijke behoefte, worden nog steeds nieuwe bouwplannen ingediend. De toch al grote woningbouwcapaciteit wordt daarmee nog verder vergroot. Toch is het niet de bedoeling om de kraan voor nieuwe bouwplannen compleet dicht te draaien. Immers nieuwe bouwplannen sluiten vaak beter aan op de huidige behoefte. Stoppen met bouwen zou betekenen dat de woningvoorraad alleen maar verouderd. Er moet juist gebouwd en vooral vernieuwd blijven worden. Nieuwe ontwikkelingen moeten waar mogelijk gelijktijdig de verouderde woningvoorraad, of planvoorraad aanpakken. Nieuwbouw en sloop moeten direct, of indirect aan elkaar gekoppeld worden. Een goede sturing vanuit de gemeente Hulst voor deze nieuwe woningbouwplannen is daarom belangrijk. Het is dus vanzelfsprekend om zorgvuldig met nieuwe bouwaanvragen om te gaan. Bouwplannen waarbij per saldo geen sprake is van het toevoegen van fysieke woningen, of van harde plancapaciteit, omdat de aanvrager ook in de bestaande woningvoorraad sloopt, of capaciteit weg bestemd, dienen in principe positief te worden benaderd. Juist door op deze manier te blijven ontwikkelen, kan worden voorkomen dat er een overaanbod op de woningmarkt ontstaat.

Natuurlijk blijft het ook mogelijk om extra woningen toe te voegen, als daar behoefte aan bestaat. Medewerking verlenen aan bouwplannen waarbij de woningvoorraad toeneemt, dienen zorgvuldig afgewogen te worden en aan deze beleidsregels te worden getoetst.

In de beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken zijn in artikel 6 de toepassingsvoorwaarden van ruimte-voor-ruimte woningen opgenomen.

Artikel 6.1; Voldaan moet worden aan de beleidsregels voor Ruimte-voor-Ruimte woningen zoals vastgelegd in de geldende Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

- Het initiatief voldoet aan de Omgevingsverordening Zeeland.

Artikel 6.2; De compensatiewoningen worden bij voorkeur gebouwd binnen het stedelijk gebied. Indien sprake is van bouw in het buitengebied geldt dat dit uitsluitend plaats kan vinden in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters en in kernrandzones. Voor de locatie waar de compensatiewoningen worden gebouwd dient een stedenbouwkundige onderbouwing door de initiatiefnemer te worden aangeleverd, waaruit blijkt dat de woning past in de omgeving. Het college is bevoegd om locaties voor de compensatiewoning te weigeren;

- Een woning wordt gerealiseerd aansluitend aan de bestaande lintbebouwing aan de Heernissekerkpad naast nummer 4.

Artikel 6.3; In afwijking van artikel 6.2 mag er ten hoogste één compensatiewoning worden gebouwd op het erf waar de bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij het erf is gelegen in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters en in kernrandzones;

- Een woning wordt gerealiseerd op het erf naast de voormalige bedrijfswoning.

Artikel 6.4; Voor de saneringslocatie en de compensatielocatie dient een erfinrichtingsplan en beplantingsplan ter goedkeuring aan het college van B&W van de gemeente Hulst te worden overlegd. Waar noodzakelijk zal landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd;

- De projectlocatie bevindt zich in een gebied met open structuur. Er is een goede basis gevonden tussen het inpassen van groen en het behouden van open polderlandschap.

Artikel 6.5; In de regels van het bestemmingsplan dat nodig is voor het wijzigen van de bestemming op de saneringslocatie en het oprichten van een compensatiewoning op de toepassingslocatie wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaruit blijkt dat de te saneren bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, voordat de ruimte-voor-ruimte woning(en) mag/mogen worden gebouwd;

- De voorwaarden voor het planologisch mogelijk maken van de twee ruimte-voor-ruimte woningen zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst en als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels.

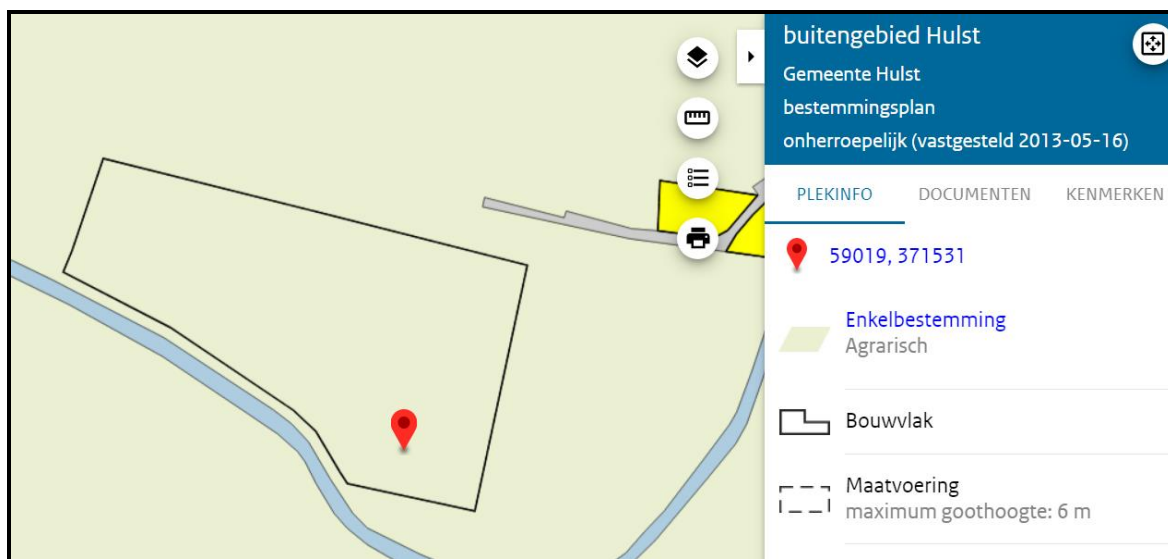
Samenvattend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken van de gemeente Hulst.

Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 (regionale woningmarktafspraken 2017-2026)

In de regionale woonvisie wordt een visie, ambitie en missie gepresenteerd voor de woningbouw in de regio. Voor wat betreft de visie gaat het om een gezonde balans tussen de veranderende woningvraag en aanbod waarbij alle partijen vanuit hun kernopgave en rol denken en handelen. Van de vijf kernthema's welke benoemd zijn in deze woonvisie zal de onderdelen "herstructurering van woning en woonomgeving" en "kwaliteit staat voorop" van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan. De voorgestelde ontwikkeling wordt opgenomen in de planninglijsten van de gemeente Hulst.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Agrarisch met de aanduiding bouwvlak.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

De nieuw te realiseren woningen aan de Heernissekerkpad zijn niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om één extra woning op de huidige locatie en één woning naast Heernissekerkpad 4 te realiseren, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

3. Sectorale aspecten

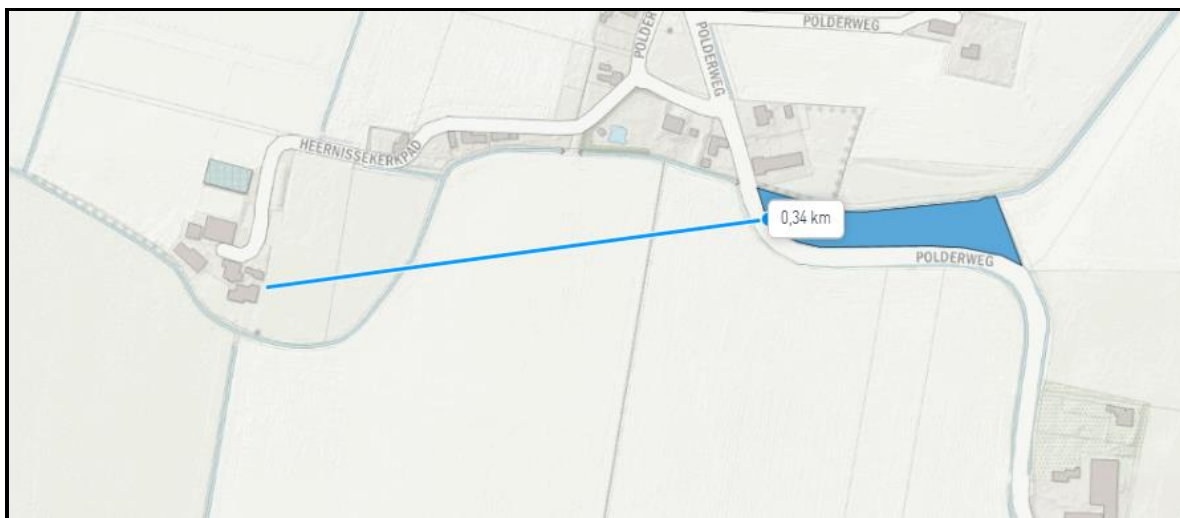
3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied De Vogel bedraagt circa 1,3 kilometer.

Gezien de aard van de functieverandering, zijnde sanering agrarische bedrijfsgebouwen en beeindigen bedrijfsactiviteiten, en het planologisch mogelijk maken van een extra bouwvlak ten behoeve van twee ruimte-voor-ruimte woningen zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Beeindiging van de bedrijfsmatige activiteiten levert juist een positieve bijdrage aan deze gebieden (geluid, geur, stof).

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de sloop- en bouwphase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van 2 vrijstaande woningen. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woningen blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding. De berekeningen zijn bijgevoegd als bijlage 2.

Het plangebied ligt op circa 340 meter afstand van een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft het gebied Ser Pauluspolder en is aangeduid als agrarisch gebied van ecologische betekenis. Het natuurdoel op deze dijk is botanisch waardevol grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 5: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

De locatie aan de Heernissekerkpad 6 is momenteel in gebruik als bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

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

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader is onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing. In de quickscan wordt als volgt geconcludeerd: *Op de locatie Heernissekerkpad 6 in Hengstdijk wordt bebouwing gesloopt en twee nieuwe huizen gebouwd. De te slopen bebouwing bestaat uit landbouwschuren. Eén schuur is niet geschikt voor beschermde soorten. De betreft nummer 2 op figuur 1 en figuur 2. Hier zijn geen mogelijkheden voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen of broedvogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Er zijn wel algemene broedvogels te verwachten. De schuur kan gesloopt worden buiten de broedperiode.*

Schuren 3, 4 en 5 op figuur 1 en figuur 2 zijn potentieel geschikt voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Een nader onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2021 en het marterprotocol dient uit te sluiten of er beschermde soorten aanwezig zijn en wat de functie is. Hier zijn ook broedvogels te verwachten. Voor andere beschermde soorten is het leefgebied niet geschikt. De akker (nummer 1 op figuur 1 en figuur 2) is niet geschikt voor beschermde soorten.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

Het nader onderzoek heeft tot de volgende conclusie geleid:

Huismus

De huismus is niet vastgesteld als broedvogel. Er zijn ook geen foeragerende huismussen vastgesteld en er zijn geen schuilplaatsen vastgesteld.

Steenuil

De steenuil is vastgesteld als broedvogel. Deze broedde in bebouwing die gesloopt zal worden. Het foerageergebied blijft geschikt. Net ten oosten van het erf zijn knotwilgen. Deze blijven gehandhaafd. Door hier steenuilkasten te plaatsen blijven er broed- en verblijfplaatsen aanwezig. Er dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden voor het vernietigen van 1 broedplaats.

Vleermuizen

Er is 1 zomerverblijfplaats vastgesteld van de gewone dwergvleermuis. Deze verblijfplaats gaat tijdens de sloop verloren. Er dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. In de nieuwbouw dienen minimaal 4 inbouwkasten (in ieder nieuw huis 4) verwerkt te worden die geschikt zijn als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Deze kasten dienen op minimaal 3 verschillende gevelposities geprojecteerd te zijn. De kasten moeten minimaal 3 meter boven maaiveld, of boven de een dak te zijn ivm aan- en uitvliegen. De kasten dienen niet beschenen te worden door kunstlicht en niet in de nabijheid van geluidsbronnen geplaatst te worden.

Marters

Marters zijn niet vastgesteld. Overig Er zijn geen andere beschermde soorten vastgesteld.

Initiatiefnemer zal in samenwerking met de ecooloog een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd worden voor zowel de steenuil als voor de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. De rapportages zijn bijgevoegd als bijlage 3.

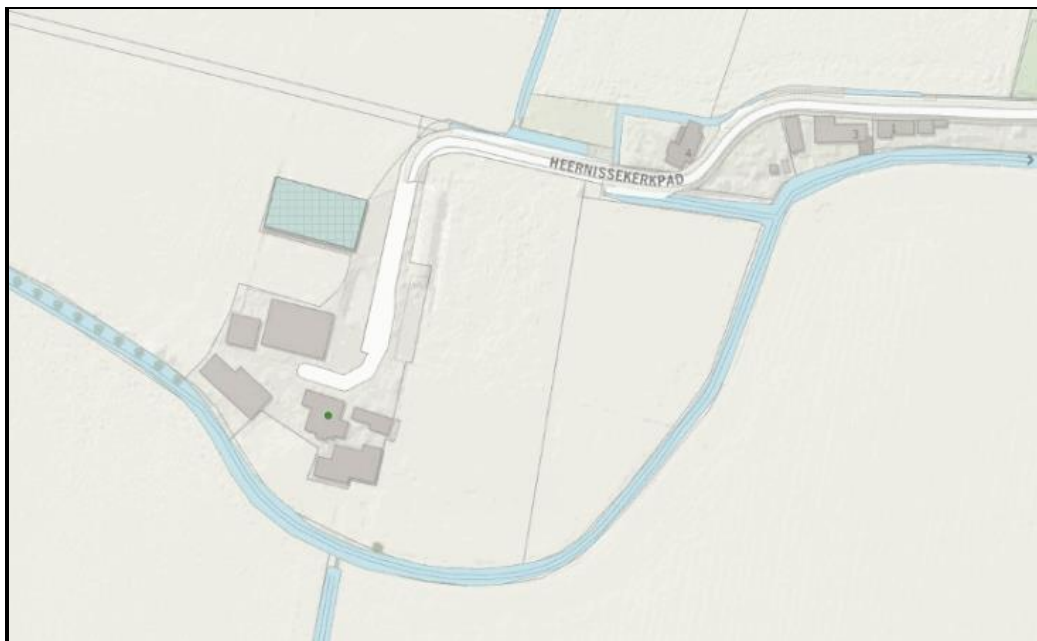
3.2 Cultuurhistorie

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 Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap met aansluitend de lintbebouwing aan de Heernissekerkpad waar een aantal burgerwoningen zijn gelegen. De percelen zijn agrarisch bestemd. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied zelf wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt als volgt omschreven:

Aan rustige weg vrij in landschap gelegen boerenerf. Een oprijlaan scheidt het erf van de openbare weg. De erfafscheiding wordt gevormd door een windsingel, een bomenrij en een afrastering. De bebouwing bestaat uit een woonhuis met zadeldak (ca. 1950) en aanbouw, een oude schuur met zadeldak (ca. 1920) en kleine aanbouw, een wagenschuur, een bakkeet met aangebouwd schuurtje en wagenstallingen. Het woonhuis heeft de ingang in de kopgevel, die asymmetrisch is. Het is eenvoudig van opzet met kleine details als strekken en ramen met roedenverdeling (vensters 1e verdieping). De woning is matig authentiek, ook vanwege de grote aanbouw aan de zuidzijde. De oude schuur is gedeeltelijk uit hout en gedeeltelijk uit steen opgetrokken. De opzet is eenvoudig. Deeldeuren bevinden zich in de kopgevel. De schuur is redelijk authentiek. De wagenschuur is vrij lang en heeft nog verscheidene authentieke elementen maar verkeert in een deplorabele staat. De gevelindeling aan de lange zijde met de wagenopeningen en -deuren is vrij oorspronkelijk. Het erf is onverhard en is voornamelijk met gras begroeid.

De locatie is met een indicatief eindoordeel C aangemerkt als niet cultuurhistorisch waardevol. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal cultuurhistorisch beleid. Uit de CHS kaart van de provincie Zeeland volgt dat er geen cultuurhistorische elementen binnen of in de korte nabijheid van het plangebied zijn gelegen, zie figuur 6. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande cultuurhistorische waarden.



Figuur 6: Uitsnede CHS kaart provincie Zeeland (Geoweg 2022)

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard

moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar 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.

De gemeente Hulst dient archeologische waarden te waarborgen. De huidige waarden zijn gewaarborgd in het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden. Daarin is het huidige bouwvlak en de locatie van het nieuwe bouwvlak aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Deze waarde wordt ook één-op-één overgenomen op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan. Daarmee wordt aangegeven dat bouwwerkzaamheden welke de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter en het vrijstellingsoppervlak van 500 m² niet overschrijden worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De sloop- en bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreft de sloop van verschillende bedrijfsgebouwen en de bouw van twee burgerwoningen, waarvan een wordt gebouwd op de te slopen bedrijfsbebouwing. Bij de sloop van de gebouwen wordt 96 m² dieper dan 40 centimeter verstoord. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de 2 ruimte-voor-ruimte woningen zal aan de hand van de daadwerkelijk geplande verstoring kunnen worden beoordeeld of aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de verstoring dieper dan 40 centimeter groter is dan 404 m².



Figuur 7: Uitsnede Bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Heernissekerkpad. De Heernissekerkpad is een weg die de buurtschappen uiteindelijk leidt naar de dorpen Vogelwaarde, Terhole en Vogelwaarde. De Heernissekerkpad beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en betreft een erftoegangsweg met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur.

Door de bouw van de twee woningen neemt de verkeersdruk beperkt af met circa 18 verkeersbewegingen per dag. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Daarentegen wordt tevens het agrarisch bedrijf

en de bijkomende verkeersbewegingen gestaakt. Per saldo neemt de verkeersdruk aan de Heernissekerkpad dan ook af.

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 de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Voor de bestaande woning is een drukrioleringsunit geplaatst. De nieuwe woning direct ten noorden van de bestaande woning zou op deze pompput aangesloten kunnen worden. De afstand van de woning tot de pompput bedraagt 50 meter. Dat is wel een maximum voor de gemeente Hulst. Als het qua afschot in de huis aansluitleiding niet mogelijk is moet er een extra pompput bijgeplaatst worden. Een nieuwe pompput is sowieso nodig bij de nieuwe noordelijke woning.

3.6 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. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Planlocatie

Historisch bodemonderzoek is uitgevoerd en is bijgevoegd als bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat nu puinresten in de bodem aanwezig zijn het noodzakelijk wordt geacht milieukundig bodemonderzoek uit te voeren. Het noodzakelijk geachte onderzoek werd reeds uitgevoerd en de rapportage is toegevoegd als bijlage 5.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 8. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 8: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling afnemen. In het geval je enkel de twee woningen bekijkt zijn dit 18 verkeersbewegingen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg aanwezig, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden twee ruimte-voor-ruimte woningen opgericht. De woningen worden op meer dan 10 meter van de Heernissekerkpad en circa 250 meter van de Polderweg gerealiseerd. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBel (dB). Gelet op de verkeersintensiteit op de Heernissekerkpad (doodlopende straat) en de

afstand van de woning tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 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 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 bouw van de ruimte-voor-ruimte woningen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Er zal een positieve ontwikkeling ontstaan nu het agrarisch bedrijf verdwijnt. Wanneer we enkel naar de nieuwe woningen kijken en hier 18 verkeersbewegingen per dag aan toerekenen dan is deze ontwikkeling te omschrijven als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	18
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 9: NIBM-tool (infomill)

3.9 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.

Het plangebied is gelegen buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen en/of routes. Hieruit kan worden geconcludeerd dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. In het kader van Externe veiligheid zijn er voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinderveroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Rondom de locatie zijn geen bedrijven gelegen. Dichtstbijzijnde burgerwoning is gelegen op minimaal 10 meter van het nieuwe bouwvlak voor de nieuwe woning naast nummer 4. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

3.11 Waterparagraaf

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 welke 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>dakopper vlak</td><td>1391</td><td>660</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemve rharding</td><td>0</td><td>400</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlate nde bodemve rharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De bestaande schuren (1.291 m²) en de bedrijfswoning (100 m²) lozen het hemelwater momenteel op het oppervlaktewater. Alle volledige bebouwing, exclusief bedrijfswoning, wordt gesloopt. De nieuwe bebouwing zijnde twee nieuwe woningen en bijgebouwen komt hiervoor in de plaats. De plannen voor de woning met bijgebouwen zijn nog niet concreet. Gebruikelijk is een woning met een oppervlak van circa 100 m² en een bijgebouw van circa 120 m². De nieuwbouw zou hiermee circa 440 m² bedragen. Rondom de twee nieuwe woningen wordt nog wat extra verharding aangelegd circa 200 m², de bestaande verharding blijft verder in stand. In totaal is er een afname van circa 331 m². Realisatie van waterberging is niet noodzakelijk. Het schone hemelwater van de nieuwe woningen en de bijgebouwen zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Hemelwater wat valt op de verharding zal afvloeien en natuurlijk infiltreren in de bodem.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	1391	660	1	dichte bodemve rharding	0	400	2	doorlate nde bodemve rharding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	1391	660	1																		
dichte bodemve rharding	0	400	2																		
doorlate nde bodemve rharding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	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>De nieuwe woningen zullen voor vuilwater worden aangesloten op de riolering.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
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.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</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 sterk zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen kunnen hiervoor noodzakelijk zijn.</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>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot welke is gelegen tegen de Heernissekerkpad.</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) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * 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>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woningen zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Heernissekerkpad. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe woningen resulteren niet in een toename van structureel extra verkeer aangezien het agrarisch bedrijf wordt gesaneerd.</i> <i>De woningen blijven bereikbaar via de Heernissekerkpad. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woningen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

4. Juridisch

4.1 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 wonen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 toegekend.

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

met de daarbij behorende:

- b. infrastructurele voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

Tevens zijn er functieaanduidingen opgenomen op de verbeelding.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' is het oprichten van een nieuw hoofdgebouw (woning) alleen toegestaan als het plangebied landschappelijk wordt ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden en beheerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting slopen' mag het nieuwe hoofdgebouw (woning) pas worden opgericht en in gebruik worden genomen nadat op het perceel Heernissekerkpad 6 te Hengstdijk alle aanwezige bedrijfsbebouwing (tenminste 1000 m²) zoals opgenomen in de bijlage 2 bij de regels, welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, is gesloopt.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. In deze zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

6.2 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.