



Kijkuitstraat 11-13, Clinge

Bestemmingsplan

Ontwerp

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel Kijkuitstraat 11-13, Clinge
Rapportnummer BES_2017_01_BPT02_D
Datum 26-02-2018
Status Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.0677.bpbuitenkijkuit13-0010

Gemeente Hulst

Opdrachtnemer

Naam Juust B.V.
Adresgegevens Goessestraatweg 19
4421 AD Kapelle

Auteur(s) Jessica Ocké en Floris Bin
Contactgegevens +31(0) 85 902 0222

Inhoudsopgave

Colofon	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	10
1.3 Doel	10
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Het project	11
2.1 Beschrijving project	11
2.2 Juridische regeling	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3 Bedrijven en milieuzonering	22
4.4 Bodem	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Geluid	24
4.7 Kabels en leidingen	25
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4.10 Natuur	26
4.11 Verkeer en parkeren	26
4.12 Water	27
4.13 Conclusie	29
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	31
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	31
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Plan luchtventilatie, Decon BVBA development & consulting 16/2/2018

Bijlage 2: Aanmeldnotitie MER, Juust BV, 23/2/2018

Bijlage 3: Berekening luchtkwaliteit, RUD-Zeeland, 27/2/2018

Hoofstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kijkuitstraat 13 te Clinge staat een voormalig agrarisch bedrijf (zie figuur 1). De initiatiefnemer heeft de wens een gebruiksgerichte paardenhouderij met manege te starten op dit perceel. De activiteiten zullen hoofdzakelijk bestaan uit het houden van paarden (eigen paarden en pension), africhten van paarden en lesgeven. Een gebruiksgerichte paardenhouderij met een manege past niet binnen de gebruiksregels van de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden'.

In de huidige situatie staan er binnen het agrarische bouwvlak twee bedrijfswoningen (Kijkuitstraat 11 en 13). Kijkuitstraat 11 is kadastraal afgesplitst maar planologisch gezien is er sprake van één agrarisch bouwperceel met twee bedrijfswoningen. De gemeente Hulst heeft aangegeven, dat deze situatie in dit bestemmingsplan planologisch op de juiste manier geregeld moet worden. Dit kan door de woning Kijkuitstraat 11 te bestemmen als 'Plattelandswoning'.



Figuur 1 Locatie plangebied (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van Clinge aan de Kijkuitstraat. De Kijkuitstraat is het verlengde van de 's - Gravenstraat, de doorgaande weg door Clinge. Het plangebied betreft de percelen bekend bij de kadastrale gemeente Hulst, sectie R, nummers 1151 ged., 1152 en 742 (zie figuur 2). Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door een agrarisch perceel, aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Kijkuitstraat. Aan de zuidkant begrenst het perceel Kijkuitstraat 9 het plangebied en aan de westkant wordt het plangebied begrensd door agrarisch grondgebied.



Figuur 2 Het plangebied (bron: geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Agrarisch - paardenhouderij' met de functieaanduiding 'manege' om zo het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is het doel de 2^e bedrijfswoning planologisch te regelen door de woning te bestemmen als 'Specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht met de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

De initiatiefnemer heeft het voornemen aan de Kijkuitstraat 13 te Clinge een gebruiksgerichte paardenhouderij met een manege te starten. Een paardenhouderij is gericht op het houden, stallen en africhten van paarden, alsmede de handel in paarden. Een manege is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en houdt daarvoor paarden en pony's. Dit kan eventueel in combinatie met het in pension houden van paarden en pony's, horeca, logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen. De nadruk bij Blue Eyed Stables ligt op pensionstalling, het africhten van paarden en lesgeven. In totaal zullen er 38 stallingen worden gerealiseerd waarvan 30 stallingen voor verhuur en 8 stallingen voor het bedrijf zelf. In de toekomst zal dit eventueel worden uitgebreid tot in totaal 60 stallen. Voorzien wordt in ondersteunende horeca, welke uitsluitend gebruikt wordt door klanten van de manege.

In het agrarische bouwvlak staan twee bedrijfswoningen. Met dit bestemmingsplan krijgt de afgesplitste bedrijfswoning Kijkuitstraat 11 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. Met deze aanduiding mogen voormalige agrarische bedrijfswoningen bewoond worden door derden die geen binding hebben met het bedrijf, zonder dat het bedrijf hierdoor belemmerd wordt

2.1.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie staan drie schuren in het plangebied, zie onderstaande afbeelding (figuur 3). Daarnaast staan op het perceel twee bedrijfswoningen met aanbouwen en bijgebouwen (groen). De woning aan de zuidkant (nummer 11) is kadastraal afgesplitst maar hoort planologisch gezien bij het bedrijf. Het terrein is voor een groot deel verhard. Het perceel wordt via een dam naar de Kijkuitstraat ontsloten.



Figuur 3 Bestaande situatie (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

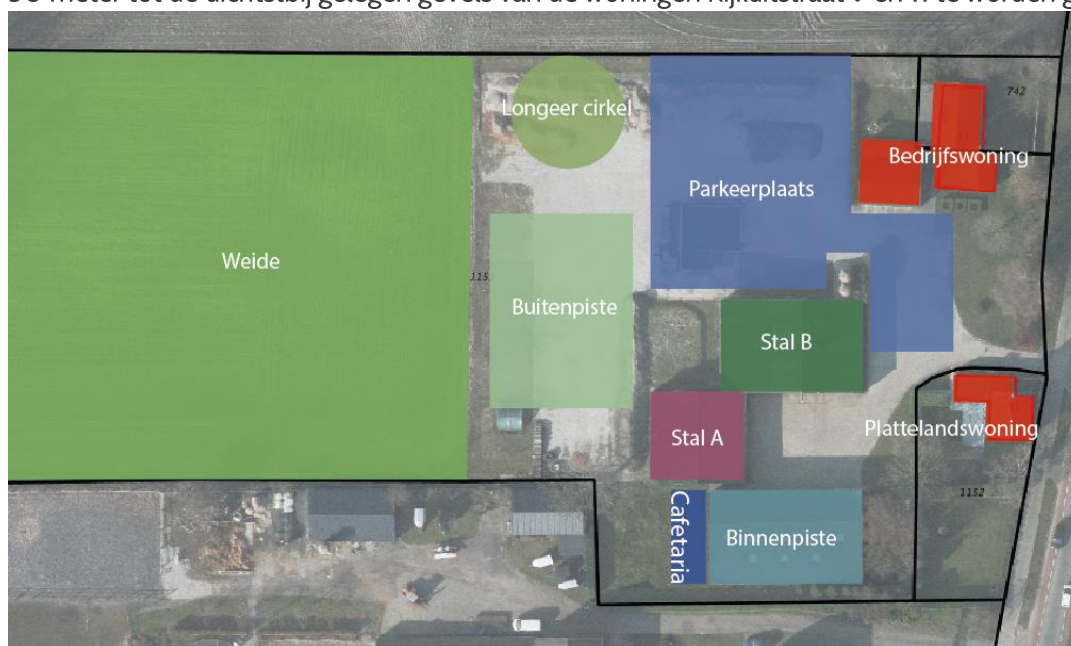
2.1.2 Toekomstige situatie

Voor de paardenhouderij met manege zal gebruik gemaakt worden van bestaande bebouwing (zie figuur 4). In stal A en B zullen de 38 paardenboxen gerealiseerd worden. De geuremissie daarvan wordt gereguleerd via een mechanisch ventilatiesysteem. Hiertoe is een plan opgesteld, welke als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. In de meest zuidelijke schuur komt de binnen piste. Ten westen van de stallen komt de buitenpiste van 40 x 20 meter. Aan de noordzijde van het perceel komt de longeercirkel met een diameter van 16 meter. Tevens wordt een mestbak gerealiseerd, welke conform de milieuregelgeving op een afstand van 50 meter tot de gevels van de woningen Kijkuitstraat 9 en 11 wordt aangelegd. De exacte plaats wordt nog nader bepaald. Het overige deel van het perceel zal gebruikt worden voor het parkeren van auto's en paardentrailers. Ook wordt er bij de binnen piste een kantine geopend. Dit geeft bezoekers de mogelijkheid eten en drinken te nuttigen.

Voor het kunnen realiseren van de kantine moet worden voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk beleid '(Pseudo)-Horeca in het Buitengebied' van de gemeente Hulst. De horecadiensten van het (agrarische) bedrijf dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. Horeca mag geen op zichzelf staande activiteit zijn. Het aanbieden van horecadiensten mag enkel aan personen die in dit kader het bedrijf bezoeken. De bij de Kijkuitstraat 11-13 behorende voorwaarden/kenmerken zijn:

- Er zal nader gekeken moeten worden of het verkrijgen van een Drank- en Horecaverunning is op basis van dit beleid is toegestaan. Zonder de Drank- en Horecaverunning is het schenken van alcohol niet toegestaan.
- Voor het schenken van niet-alcoholische dranken is een Drank- en Horecaverordening benodigd.
- Er is een exploitatievergunning nodig op grond van APV waarin openingstijd beperkt is tot 21.00 uur (daghoreca);
- Er moet worden voldaan aan inrichtingseisen op grond van de Drank- en Horecawet en Bouwbesluit (brandveiligheid);
- De horecaruimte heeft een maximale oppervlakte van 30% van de bestaande bedrijfsgebouwen met een maximum van 100 m². Tevens dient de ruimte in de bestaande bedrijfsgebouwen te zijn voorzien, inclusief de aanwezigheid van sanitair.

De eventuele uitbreiding tot 60 boxen zal plaatsvinden in een nieuw gebouw. De exacte situering van deze toekomstige stal is nog niet bekend. In ieder geval dient het geuremissiepunt op een afstand van 50 meter tot de dichtstbij gelegen gevels van de woningen Kijkuitstraat 9 en 11 te worden gesitueerd.



Figuur 4 Toekomstige situatie (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

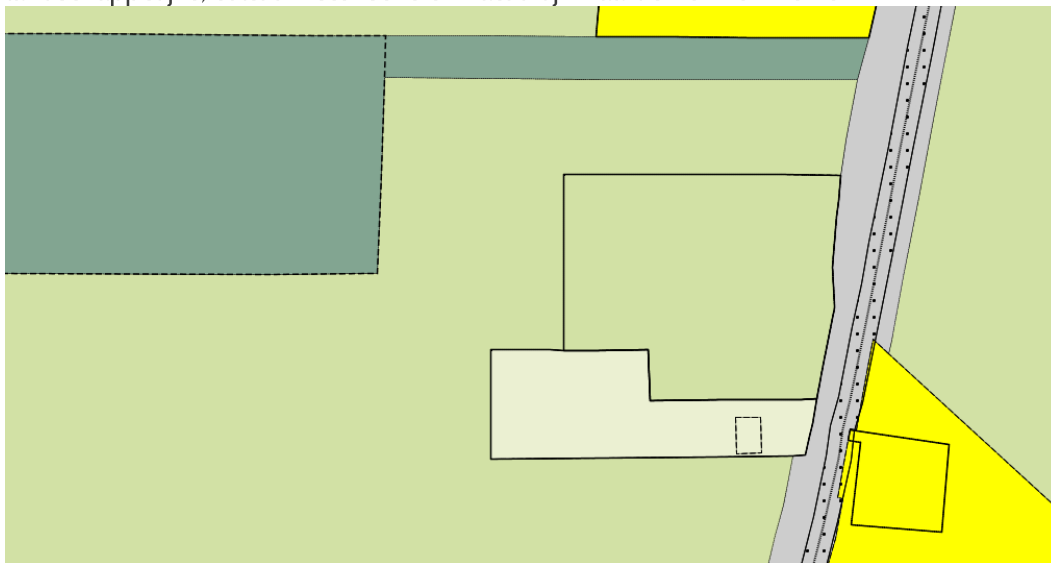
2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldende bestemmingsplannen

Buitengebied Hulst

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' (zie figuur 5). Dit bestemmingsplan is op 16 mei 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Hulst.

Voor de gronden van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'. De gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitvoering, agrarisch grondgebruik en het behoud en/of herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijk waarden en kenmerken.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

Gebouwen, overkappingen en (sleuf)silo's mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag tot 50% bebouwd worden. De maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter (maximaal 4 meter boven de goothoogte).

Paraplubestemmingplan 'Archeologische en Aardkundige waarden'

Naast het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' is het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing. Dit bestemmingsplan regelt het archeologische beleid van de gemeente Hulst. Door dit paraplubestemmingsplan komen alle archeologische dubbelbestemmingen van plannen die voor dit plan vastgesteld waren, te vervallen. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten en seizoenarbeiders

Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld voor nadere regulering van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit paraplubestemmingsplan is overkoepelend voor een groot aantal geldende bestemmingsplannen in de gemeente. Hiermee wordt voorzien in een aanpassing van met name de woonbestemmingen in die plannen alsmede andere bestemmingen waarbinnen wonen mogelijk is. Daarmee wordt gewaarborgd dat arbeidsmigranten volgens een menselijke maat worden gehuisvest. Ongewenste huisvestingsvormen in woningen en in de omgeving worden hiermee voorkomen.

2.2.2 Planuitwerking

De gronden van het plangebied krijgen met dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Omdat naast de paardenhouderij op het perceel ook een manege wordt geëxploiteerd is ook de functieaanduiding 'manege' opgenomen. Het huidige bouwvlak blijft behouden.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

2.2.4 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwvoorschriften en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

Op de verbeelding van het onderhavige plan is een bouwvlak opgenomen voor het hele plangebied, waar in het huidige plan ook de grens van het bouwvlak loopt. Deze grens is tevens plangrens. Ook is er een aanduiding opgenomen voor het regelen van de beide bedrijfswoningen. Voor de Kijkuitstraat 11 is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' opgenomen. Op de verbeelding is een goothoogte geregeld met een maximum hoogte van 6 meter. Vanwege milieuregelgeving is het noodzakelijk om op een deel van het bouwvlak dierenverblijven uit te sluiten. Ook hiervoor is een functieaanduiding opgenomen.

2.2.5 Regels

Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Artikelen 1 en 2

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitend over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij

In dit artikel staan de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. Deze bestemming geldt voor het gehele plangebied. Binnen dit bouwvlak mogen gebouwen en overkappingen worden opgericht met een maximum goothoogte van 6 meter, dit is aangeduid op de verbeelding. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter meer dan de goothoogte. Ter plaatse van het bouwvlak is de functieaanduiding 'manege' opgenomen. Naast de functie paardenhouderij is tevens een manege toegestaan. Daarmee wordt lesgeven mogelijk gemaakt inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals een kantine, logies- en verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen. Ten behoeve van de manege-activiteiten mag eenmalig worden uitgebreid tot een maximum van 720m². Het stallen van paarden valt onder 'paardenhouderij'. In totaal kan 50% van het gehele bouwvlak worden bebouwd.

Om geuroverlast bij omwonenden te voorkomen zijn dierenverblijven (paardenstallen) op een deel van het bouwvlak niet toegestaan. Volgens het Activiteitenbesluit op basis van de wet Milieubeheer is een minimale afstand van 50 meter van een geuremissiepunt van een dierverblijf tot een woning noodzakelijk. Door het realiseren van een mechanische ventilatie welke een emissiepunt op 50 meter tot de woningen heeft kunnen de bestaande stallen A en B gebruikt worden voor het stallen van paarden, met uitzondering van meest zuidelijk gelegen schuur. Dit zal worden geregeld in de specifieke gebruiksregels. De meest zuidelijk gelegen stal zal niet worden gebruikt als dierverblijf. Hierin wordt de binnenpiste voorzien. De binnenpiste kan binnen een straal van 50 meter worden gerealiseerd aangezien dit geen dierverblijf betreft.

Ook is binnen deze bestemming de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' opgenomen. Deze aanduiding regelt dat de bedrijfswoning op nr. 11 door een huishouden mag worden bewoond die functioneel niet verbonden is met de paardenhouderij. Voor toepassing van de milieuwetgeving wordt deze woning beschouwd als onderdeel van het bedrijf. Daarmee vormt de woning geen belemmering voor de bedrijfsuitvoering van de paardenhouderij. Ten aanzien van het bouwen gelden voor de plattelandswoning dezelfde regels als voor de bedrijfswoning. De plattelandswoning dient wel te worden getoetst aan luchtkwaliteit en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

Deze bestemming regelt de bescherming van archeologische waarden die in de grond aanwezig kunnen zijn. Voor deze gronden geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 40 centimeter onder maaiveld en een vrijstellingsoppervlak van 500 m² onder deze diepte. De vrijstellingsdiepte is aangegeven op de vrijstellingskaart in bijlage 1 van de regels. Deze kaart (bijlage 1 bij de regels) wordt in eerste instantie vastgesteld met het bestemmingsplan, maar kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer buitengebied op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst.

Normaal agrarisch gebruik

Ten aanzien van normaal agrarisch gebruik: Voor het hele grondgebied van Hulst geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 0,40 meter beneden het huidige maaiveld. Deze diepte is ruim voldoende om met de gangbare technieken de nodige grondbewerkingen uit te voeren, waaronder ook kerende grondbewerking (ploegen). Daarnaast is het ook geen bezwaar om de aanleg van ontwateringsdrainage d.m.v. sleufloze drainagetechniek (b.v. met een V-ploeg) vrij toe te staan op landbouwpercelen. Het te verwachten versturende effect van deze drainagetechniek op eventueel aanwezige archeologische waarde in de ondergrond wordt als zeer gering ingeschat.

De aanleg van drainage door middel van kettingtechnieken kan niet worden vrijgesteld. De toepassingen van deze techniek zijn in de praktijk divers en de verstoring dient per geval te worden bekeken. Voor aanleg van drainage met kettingtechniek op landbouwpercelen is een vergunningsaanvraag noodzakelijk, tenzij de werkzaamheden niet dieper reiken dan de vrijgestelde diepte of de verstoring blijft onder het maximaal te verstoren oppervlak onder deze diepte.

In de praktijk zal het voor de meeste gevallen zonder vergunning mogelijk blijven om diepdrainage t.b.v. beregening aan te kunnen leggen, omdat dit slechts een enkele drain betreft op een landbouwperceel en hiermee de eventuele verstoring binnen het vrijstellingsoppervlak in het buitengebied blijft (versturend oppervlak onder 0,40 m-mv kleiner dan 500 m² of 1000 m²). Ook het tijdelijk ophogen met of tijdelijk opslaan van (aardappel)sorteergrond -met de bedoeling deze te verspreiden op het betreffend perceel- wordt tot normaal agrarisch gebruik gerekend.

Grondbewerkingen als diepploegen en diepwoelen worden in beginsel als te versturend gezien voor eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn onderstaande regels opgenomen:

Artikel 5 Antidubbelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' opgenomen. Dit artikel bevat bouwregels ter bescherming van het radarverstoringgebied van Vliegbasis Woensdrecht om verstoring van de radar te voorkomen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bestemmingen kunnen wijzigen bijvoorbeeld ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor het aanpassen van wegen voor verkeersveiligheid.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van het volgen van procedures.

Overgangs- en slotregels**Artikel 11 en 12**

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het rijksbeleid gaat niet in op dit specifieke plan. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie zet in het omgevingsplan in op voldoende ruimte voor nieuwe en 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. Daarnaast wil de Provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. De paardenhouderij met manege worden in bestaande bebouwing gerealiseerd. Daarbij draagt het project bij aan de doelstelling van de provincie. Namelijk het herbestemmen van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen om verpaupering te voorkomen.

Verordening ruimte provincie Zeeland

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

In de verordening is een regeling opgenomen voor het uitbreiden van gebouwen ten behoeve van een nieuw economische drager. Er mag maximaal 20% van het totale oppervlakte aan gebouwen worden uitgebreid met een maximum van 250 m². In onderhavig plan wordt een paardenhouderij mogelijk gemaakt. Dit betreft een agrarisch bedrijf. De manege kan aangemerkt worden als nieuwe economische drager. Ten behoeve van de manege is beperkt uitbreiding toegestaan. In de planregels is opgenomen dat de manege maximaal 20% mag uitbreiden met een maximum van 250m² ten behoeve van manege-activiteiten. Voor de paardenhouderij gelden de reguliere uitbreidingsmogelijkheden zoals vastgelegd in de regels. Het totaal bebouwd oppervlak samen mag dan ook niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte van het bouwvlak.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst 2012-2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

Net als het beleid van de provincie, ziet de gemeente Hulst nieuwe economische dragers als een mogelijkheid in het buitengebied. Daarbij wordt wel opgemerkt dat deze er niet toe mogen leiden dat goed functionerende agrarische bedrijven in de nabijheid worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Hiervan is in het onderhavige plan geen sprake, omdat een paardenhouderij met manege bedrijven in de buurt niet beperkt in hun mogelijkheden en bedrijfsvoering.

De gemeente geeft in het beleid ook aan dat maatwerk ten aanzien van plattelandswoningen mogelijk is. Het wordt gezien als een mogelijkheid om verpaupering in het landschap tegen te gaan doordat de woning als burgerwoning bewoond kan worden, zonder dat agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Erfgoedwet Bestemmingplan Archeologische en Aardkundige waarden
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Archeologie

Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie - 2'. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen onder de 0,40 meter beneden maaiveld een kleinere oppervlakte beslaan dan 500 m² of niet dieper reiken dan 0,40 meter onder maaiveld. Voor het voorgenomen plan zal de grond geroerd worden ter plaatse van de paardenbak en longceercirkel. De grond zal worden uitgegraven tot een diepte van 20 centimeter en daarna worden aangevuld met zand. Dit betekent dat niet dieper wordt gegraven dan de vrijstellingsdiepte. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Voor dit bestemmingsplan volstaat het om de waarde uit het bestemmingsplan Archeologische- en Aardkundige waarden over te nemen. In het kader van procedure van vaststelling is geen aanvullende archeologische afweging noodzakelijk.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht ex. paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet

Cultuurhistorie

De provincie heeft een inventarisatie gedaan naar cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Boerderijen zijn onderzocht en hebben een beoordeling gekregen. Dit is een voorlopige beoordeling. De beoordeling wordt in 2018 definitief gemaakt. Op een afstand van circa 70 meter staat een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het voorgenomen plan heeft geen invloed op het zicht op deze boerderij.

Het plangebied ligt in het zuidelijk dekzandgebied. Slechts een klein gedeelte van Zeeland wordt in beslag genomen door dekzand. Alleen in het uiterste zuiden van Zeeuws -Vlaanderen aan de grens met België komt dit zand in de vorm van ruggen, aan de oppervlakte. Elders zijn de ruggen bedekt met een dikke laag veen of klei. De provincie ziet het dekzandgebied als een landschapselement van provinciaal belang. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de waarde van dit landschapselement.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' Activiteitenbesluit.
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

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

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

Aan de oostzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Kijkuitstraat is op een afstand van circa 30 meter een woonperceel gelegen. Volgens de richtlijnen van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een manege en voor een paardenhouderij (houden van graasdieren) een grootste afstand van 50 meter tot een gevoelige functie. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' was op het perceel een agrarische bestemming ten behoeve van een melkveehouderij opgenomen. Hiervoor geldt een richtlijn van 100 meter conform de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', hierbij is het aspect geur maatgevend. Omdat voor een paardenhouderij (houden van graasdieren) en manege een richtafstand van 50 meter geldt, zal de situatie ten opzichte van de vigerende situatie verbeteren. Daarnaast is op een kortere afstand van het woonperceel reeds een paardenhouderij gevestigd. Doordat het reeds een agrarisch bouwperceel betreft in het buitengebied, is hier de vestiging van een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij (met manege) passend. Om deze redenen wordt een afstand van 30 meter tot het woonperceel acceptabel geacht.

Activiteitenbesluit

Voor de bestaande woning Kijkuitstraat 11 geldt de regeling voor plattelandswoningen. Plattelandswoningen worden niet anders beoordeeld dan een bedrijfswoning behorend bij het agrarische bedrijf en vormt geen belemmering voor de bedrijfsuitvoering van de paardenhouderij. Ook voor de bedrijfswoning aan de Kijkuitstraat 9 gelden de richtafstanden niet. Desalniettemin is het belangrijk dat er ook voor die woningen geen onevenredige hinder ontstaat. Uit het Activiteitenbesluit behorende bij de wet Milieubeheer volgt dat het geuremissiepunt ten opzichte van woningen van derden op minstens 50 meter afstand moet liggen. Daarmee is in het bestemmingsplan rekening gehouden. De initiatiefnemer voorziet in de bestaande stallen een mechanische ventilatie waarbij het emissiepunt op een afstand van 50 meter van de bedoelde bedrijfswoningen wordt gesitueerd. Vanwege het aspect geur is ook voor deze woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien

er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het college dient voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is onder 14 de activiteit 'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren' opgenomen met een drempelwaarde van voor zover hier relevant, 100 paarden. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een paardenhouderij / manege mogelijk waar dieren worden gehouden. Daarmee bevat het bestemmingsplan de activiteit zoals genoemd, maar wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven. Om die reden is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (bijlage 2). Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voortgekomen, dat er nagenoeg geen effecten zullen optreden. Door het verplaatsen van het geuremissiepunt zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.

Gelet op het inzicht in deze potentiële effecten en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, is geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van significante nadelige gevolgen voor het milieu. Het college heeft dan ook besloten, dat het niet nodig is om een MER op te stellen.

4.5 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning eisen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

Er worden geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt, minstens sinds de jaren '70 is er sprake van agrarische bedrijfsvoering op het perceel. Uit informatie van het Zeeuws bodemvenster blijkt dat er in het verleden op het perceel geen boomgaarden zijn geweest. Volgens de bodemkwaliteitskaart ligt de locatie in een gebied waar de bodemkwaliteit 'achtergrondwaarde' van toepassing is. Er is om hiervoor vermelde redenen geen aanleiding voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

4.6 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

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

Er liggen in de buurt geen inrichtingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Ook liggen er geen buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van het groepsrisico is er geen verantwoordingsplicht nodig. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.7 Geluid

Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

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

In de huidige situatie staan twee bedrijfswoningen op het perceel. In het voorgenomen plan blijven dit bedrijfswoningen waarvan één als plattelandswoning wordt bestemd. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk waarvoor akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

4.8 Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

Onder de Kijkuitstraat ligt een rioolleiding. Deze ligt ver genoeg van het plangebied om eventuele schade aan het riool uit te sluiten, ten gevolge van uitvoering van het voorgenomen plan. Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien er leidingen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid zijn deze beschreven in paragraaf 4.5.

4.9 Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Volgens de CROW publicatie genereert een manege/paardenhouderij 4 verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde per box. Dit betekent dat de manege/paardenhouderij 154 (38 x 4) extra verkeersbewegingen genereert. In figuur 6 laat de NIBM tool zien dat het voorgenomen plan vanwege verkeersintensiteiten niet in betekende mate bijdraagt.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		154
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,44
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6 NIBM Tool

Door de RUD-Zeeland is een berekening gemaakt ten aanzien van de effecten van de luchtkwaliteit (zwevende deeltjes, PM10) vanuit het bedrijf op de omliggende woningen. Deze berekening is opgenomen in bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat de grenswaarden (40 microgram/m³ als jaargemiddelde concentratie en 50 microgram/m³ als vierentwintigurgemiddelde met een overschrijding van 35 dagen per jaar) op de omliggende woningen niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.10 Natuur

Kader	Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plansoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Voor de ontwikkeling worden op het terrein geen bomen, planten of struiken verwijderd. Ook worden er geen gebouwen gesloopt die eventueel als verblijfplaats dienen voor vleermuizen of uilen. Een onderzoek naar eventueel beschermde plant- en diersoorten is daarom niet nodig.

Op een afstand van 36 meter ligt een deel van het natuurnetwerk Zeeland en heeft tevens de bestemming 'Natuur'. Volgens het bestemmingsplan is het in de huidige situatie mogelijk om melkvee en/of ander vee te houden, niet zijnde intensieve veehouderij. In het voorgenomen plan wordt het perceel gebruikt voor het houden van paarden. Aangezien dit beide het houden van graasdieren betreft en er dus feitelijk niks veranderd, is er ten aanzien van het natuurgebied geen nadelig gevolg te verwachten.

4.11 Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

Het exploiteren van een manege trekt bezoekers aan. Hiervoor moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd op eigen terrein om overlast in de omgeving te voorkomen. Volgens de kencijfers uit de CROW publicatie 317 geldt er voor een manege en paardenhouderij een parkeernorm van 0,3-0,5 per box. Dit betekent dat er in het voorgenomen plan minimaal 18 (0,3 x 60) parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Een parkeerplaats is 2,5 meter breed. Dit betekent dat er 45 meter (2,5 x 18) parkeerruimte nodig is. Dit kan tussen de bedrijfswoning en de langeercirkel gerealiseerd worden (zie afbeelding 6).



Er is op het erf voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in deze parkeerruimte voor zowel personenauto's, als auto's met paardentrailer/vrachtwagens (zie figuur 4).

4.12 Water

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																						
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op waterveiligheid.																						
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.	Het totale verharde oppervlakte zal door de te realiseren paardenbak en longceercirkel afnemen (circa 1000 m²). De in de toekomst eventuele uitbreiding zal plaatsvinden op reeds verhard oppervlak. De uitbreiding brengt dus geen extra verhard oppervlak met zich mee. Compensatie is niet benodigd. <table> <tr> <th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr> <tr> <td>dakoppervlak</td><td>1168</td><td>1168</td><td>1</td></tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td><td>3172</td><td>2171</td><td>2</td></tr> <tr> <td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr> <tr> <td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr> </table>				huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	1168	1168	1	dichte bodemverharding	3172	2171	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																					
dakoppervlak	1168	1168	1																				
dichte bodemverharding	3172	2171	2																				
doorlatende bodemverharding	0	0	3																				
wateroppervlak	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.	Er zal meer afvalwater geproduceerd worden. De woning is aangesloten op een drukrioleringssysteem. Alleen afvalwater mag via deze pomp afgevoerd worden. Hemelwater wordt naar de sloten afgevoerd of wordt geïnfiltreerd.
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.	De nieuwe ontwikkeling zal hier geen verandering in brengen.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Ten opzichte van de huidige situatie zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Oppervlaktewaterkwaliteit zal behouden blijven.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuwe ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Niet van toepassing.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de werking van objecten van de waterbeheerder.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De locatie is niet gelegen aan een weg van het waterschap.

4.13 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Voor het onderhavige plan wordt een planschadeovereenkomst gesloten met zowel de initiatiefnemer van Kijkuitstraat 13, alsook met de eigenaar van Kijkuitstraat 11 waarvan in dit plan ook de bestemming wordt gewijzigd. Zo kunnen eventuele planschadeverzoeken verhaald worden op de initiatiefnemers. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Derhalve is er geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de eventuele ingediende zienswijzen.

Bijlagen

Bijlage 1: Plan luchtventilatie, Decon BVBA development & consulting 16/2/2018

Bijlage 2: Aanmeldnotitie MER, Juust BV, 23/2/2018

Bijlage 3: Berekening luchtkwaliteit, RUD-Zeeland, 27/2/2018

