



**BOUWKUNDIG TEKEN-
ONTWERP BUREAU**



VERSTRAETEN



Toelichting

**‘Bestemmingsplan Buitengebied Hulst, ruimte voor ruimte,
Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen’**

Glacisweg 34 | 4561 HG | Hulst | t. 0114 312324 a. 06 45088184



Op alle opdrachten aan ons, op al onze offertes en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden neergelegd in de RVOI 2001, gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsbank te 's-Gravenhage. Op eerste verzoek zal een exemplaar van deze regeling aan u worden toegezonden.

Toelichting

'Bestemmingsplan Buitengebied Hulst, ruimte voor ruimte,
Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen'

Identificatie

identificatiecode: NL.IMRO.0677.bpbuitenkoningin11-001O

planstatus

ontwerp; 15-07-2021

Bouwkundig Teken- en Adviesbureau Verstraeten

Glacisweg 34

4561 HG Hulst

Verantwoording

Titel : 'Bestemmingsplan Buitengebied Hulst,
ruimte voor ruimte Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen'

Subtitel : Toelichting

Auteur(s) : Ing. J.J.C. Verstraeten

Paragraaf goedgekeurd :

E-mail adres : info@buroverstraeten.nl

Contact : Glacisweg 34
4561 HG Hulst
T + 31 114 31 23 24
G + 31 6 45 08 81 84

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Huidige situatie	7
1.3 Plan	9
1.4 Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen	10
1.5 Leeswijzer	12
 Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	 13
2.1 Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	16
 Hoofdstuk 3 Milieu- en Omgevingsaspecten	 20
3.1 Natuur	20
3.2 Cultuurhistorie en Archeologie	21
3.3 Mobiliteit en parkeren	23
3.4 Technische infrastructuur	24
3.5 Bodem	24
3.6 Geluid	25
3.7 Luchtkwaliteit	26
3.8 Externe veiligheid	27
3.9 Omgeving	27
3.10 Besluit milieueffectrapportage	30

3.11	Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)	31
Hoofdstuk 4 Waterparagraaf		32
4.1	Watertabel	32
Hoofdstuk 5 Juridisch		35
5.1	Algemeen	35
5.2	Verbeelding	35
5.3	Regels	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid		36
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure	36
6.2	Economische uitvoerbaarheid	36
6.3	Handhaving	37
Hoofdstuk 7 Motivering		39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Koninginnestraat 11 te Nieuw-Namen is het agrarisch bedrijf van de heer van Mullem (initiatiefnemer) gevestigd. De locatie is gelegen in het buurtschap Emmadorp, behorende tot Nieuw-Namen en gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst en valt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op de planlocatie stonden verschillende verouderde en vervallen bedrijfsgebouwen tot voor kort. *Doordat dit project redelijke vertraging heeft opgelopen door nader onderzoek inzake de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Doordat de bouwkundige staat van de reeds gesloopte bebouwing zeer slecht was en een gevaar voor de volksgezondheid opleverde wegens de aanwezigheid van asbesthoudende materialen is in overleg met Provincie Zeeland en Gemeente Hulst besloten de agrarische bebouwing, onderdeel makend van de ruimte-voor-ruimte regeling, reeds te slopen.*

Initiatiefnemer heeft geen opvolger en heeft het initiatief opgepakt om zijn agrarische bedrijfsactiviteiten te beeindigen en de locatie te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht medewerking te verlenen aan de sloop van de bedrijfsbebouwing (schuren) aan de Koninginnestraat 11 te Nieuw-Namen. Door middel van sloop van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen, wenst de initiatiefnemer door middel van de ruimte-voor-ruimte regeling twee bouwtitels te verkrijgen. Het college heeft op 29 januari 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee woningen op Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Initiatiefnemer is voornemens twee ruimte-voor-ruimte woningen planologisch mogelijk te maken op het voormalig agrarisch bouwvlak. Beide ruimte-voor-ruimte bouwtitels worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in februari 2019 positief gereageerd op het verzoek. Wel dient daarbij voldaan te worden aan verschillende aanvullende voorwaardelijke verplichtingen.

- In de onderliggende toelichting van het bestemmingsplan moet blijken dat de verschillende milieuaspecten geen belemmeringen opleveren voor het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen. Er komt immers een gevoelige functie bij in een gebied waar ook bedrijven zijn gevestigd. De nieuwe woningen mogen geen beperkingen opleveren voor de naastgelegen bedrijven en in de woningen moet een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Waarbij tevens de bodemkwaliteit van de betreffende locaties geschikt moet zijn om de bestemming om te zetten naar 'Wonen'.
- De bestemming van de plattelandswoning Koninginnestraat 9 Nieuw-Namen moet ook worden omgezet naar 'Wonen'. De woning is onderdeel van het agrarisch bedrijf op nummer 11 als plattelandswoning (voormalig tweede bedrijfswoning), maar is destijds kadastraal afgesplitst en bewoond door een derde. Dit is op 23 februari 2018 vergund door middel van een kruimelgeval. De plattelandswoning kan echter niet blijven bestaan wanneer het oorspronkelijke bedrijf op nummer 11 wordt wegbestemd

naar 'Wonen'. Een plattelandswoning dient namelijk altijd onderdeel te blijven van het oorspronkelijke bedrijf, anders geldt de Wet Plattelandswoning niet meer.

De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen, het saneren van het agrarisch bouwvlak en het realiseren van twee extra woningen wordt in voorliggend bestemmingsplan onderbouwd.

Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt daarbij op de locatie Koninginnestraat 11 vervangen door dit bestemmingsplan.

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 ruimte-voor-ruimte woningen op de projectlocatie.

1.2 Huidige situatie

Het agrarisch bedrijf ten behoeve van beoogde ontwikkeling is gelegen aan de Koninginnestraat 11 te Nieuw-Namen. De locatie Koninginnestraat 11, figuren 1 en 2, is kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie W nummers 73 & 74. De rode omcirkeling in figuur 1 geeft de reeds gesloopte agrarische bebouwing aan (1266 m²). De agrarische bebouwing zijn wegens het aspect veiligheid (slechte staat van de gebouwen) en gevaar voor de volksgezondheid reeds gesloopt.



Figuur 1: Locatie plangebied Koninginnestraat 11 te Nieuw-Namen (bron google maps 2019)



Figuur 2: Locatie Emmadorp, "Nieuw-Namen" (bron google maps 2019)

Huidige planologische situatie

De ruimte-voor-ruimte woningen gelegen aan de Koninginnestraat tussen nr. 9 & 11 zijn niet op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' te realiseren. Om de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken en de agrarische bestemming aan de Koninginnestraat 11 en de plattelandswoning "Koninginnestraat 9" om te zetten naar een woonbestemming dan dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

Bestemmingsplan Buitengebied Hulst

Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen;

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013) van kracht. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd met de bestemming Agrarisch met waarde – Natuur- en landschapswaarden, een bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar. De projectlocatie beschikt tevens over de functieaanduiding; specifieke vorm van agrarisch met neventak intensieve veehouderij. Wat betreft maatvoeringen is aangegeven dat de maximale goothoogte 6 meter bedraagt. De maximum te bebouwen oppervlakte bedraagt 694 m². De woning gelegen aan de Koninginnestraat 9 is bestemd tot plattelandswoning. De bestemming plattelandswoning "Koninginnestraat 9" moet ook worden omgezet naar 'Wonen'.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Koninginnestraat 9 & 11 Nieuw-Namen

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de aangeduide agrarische bedrijfsbebouwing (figuur 1) op het perceel Koninginnestraat 11 te saneren. De sanering heeft reeds plaats gevonden. De bestaande agrarische bebouwing verkeerde in zeer slechte staat. Wegens veiligheid en verder instortingsgevaar te voorkomen zijn is de agrarische bebouwing reeds gesloopt. Tevens was er sprake van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, die een gevaar opleverden voor de volksgezondheid bij verdere instorting van de daken. In totaal is er sprake van 1266 m² gesloopte bedrijfsbebouwing. Middels de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling zijn voor de sloop van 1266m² voormalige bedrijfsbebouwing, twee bouwtitels te verkrijgen. Dit dient ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen en daarmee de sanering van de asbest en detonerende bebouwing. De wens is om twee bouwtitels op de locatie Koninginnestraat 11 in te zetten. De ruimte-voor-ruimte bouwtitels wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hulst.

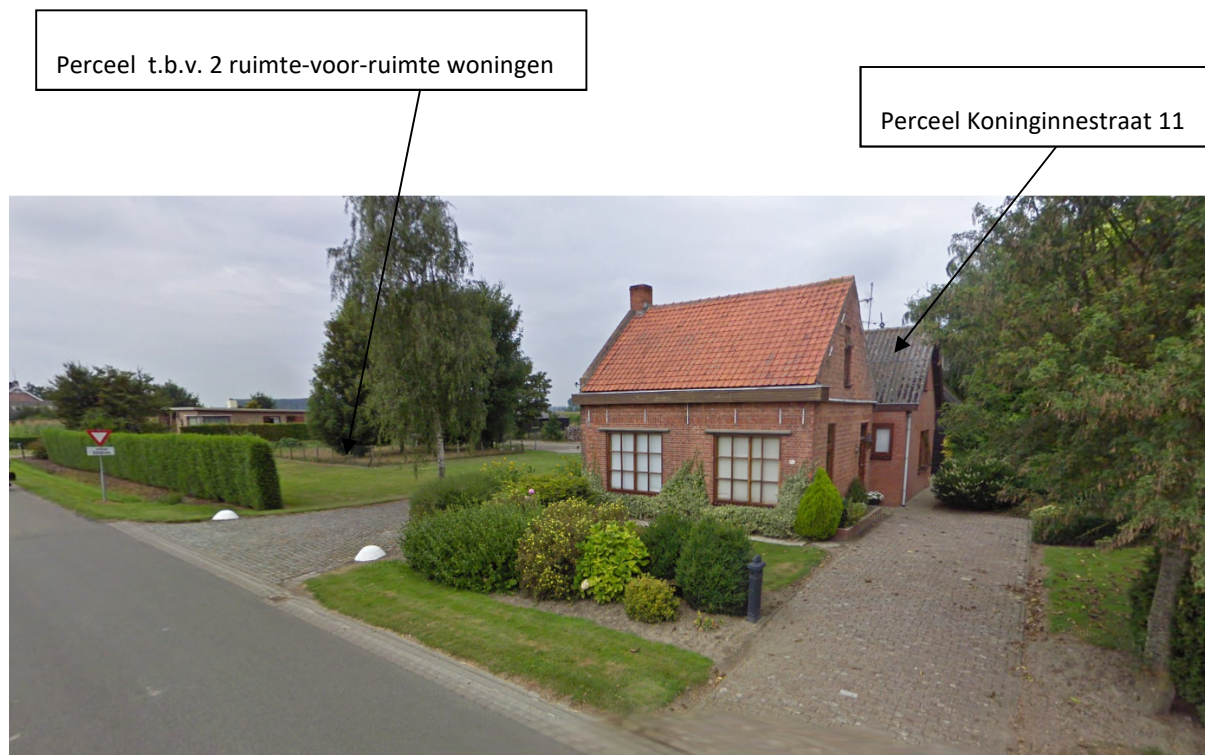


Figuur 4: Foto uitsnede kadastrale kaart planlocatie met aanduiding van reeds gesloopte bedrijfsbebouwing

1.4 Koninginnestraat 11 te Nieuw-Namen

Het perceel aan de Koninginnestraat 11 te Nieuw-Namen is kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie W nummers 73 & 74.

Het agrarische bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met bouwvlak. In dit bouwvlak worden vier woningen planologisch mogelijk gemaakt. Dit inclusief de bestaande woning Koninginnestraat 11 en de plattelandswoning Koninginnestraat 9. De planlocatie is onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. De voorschriften uit het moederplan zullen worden overgenomen in deze partiële herziening. Het perceel zal bouwrijp worden gemaakt ten behoeve van de twee extra burgerwoningen (ruimte-voor-ruimte woningen). De planlocatie vormt de entree vanaf zuidelijke richting tot de kern, genaamd Emmadorp. Zowel in oostelijke, zuidelijke en westelijke richting is de projectlocatie omgeven door landbouwgronden. Emmadorp is één van de kleine kernen, behorende tot de gemeente Hulst, dat gelegen is aan het Verdrongen Land van Saeftinghe, het grootste brakwaterschor van Europa. Er zijn enkele voorzieningen zoals onder andere een café in Emmadorp is gesitueerd. De dichtstbijzijnde andere kernen zijn Paal in het noordwesten en Graauw in het westen.



Figuur 5: Impressie straatbeeld Koninginnestraat 11+ perceel t.b.v. 2 ruimte-voor-ruimte woningen (bron google maps 2019)



Figuur 6: Impressie straatbeeld perceel t.b.v. ruimte-voor-ruimte woning (bron google maps 2019)



Figuur 6: Impressievoorbeeld van de 2 nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan getoetst aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 worden de plannen getoetst aan milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader omschreven.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden als opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Onderhavige ontwikkeling is beperkt van schaal en aard. Voorliggend plan heeft geen direct belang bij het Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden, de bundeling van functies en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren. Er is sprake van het toevoegen van twee woningen. Op basis van jurisprudentie is voor het toevoegen van twee woningen de laddertoets niet nodig. Op basis van artikel 3.1 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 worden toch de stappen van de laddertoets doorlopen.

De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen hoe met die voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen. Het plan wordt hieronder getoetst aan de handreiking voor de ladder.

Onderbouwing ladder

De gemeente dient een gedifferentieerd woningaanbod aan te kunnen bieden, zodat in alle lagen van de bevolking er sprake is van woningen die in een behoefte voorzien. Er is sprake van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Per saldo worden er dus twee woningen toegevoegd. De planlocatie, inhoudende realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen in het buitengebied van Hulst, is gelet op het exclusieve karakter getoetst aan de bestaande voorraad in geheel oost Zeeuws-Vlaanderen. Het exclusieve karakter omvat de zeer ruime opzet van het perceel waarop een klein landgoed eventueel realiseerbaar is. Onderzoek hiernaar leert dat het aanbod voor een dergelijk planproject gelegen in het buitengebied, zeer beperkt in oost Zeeuws-Vlaanderen aanwezig is. Momenteel zijn er binnen de gemeente Hulst geen soortgelijke locaties beschikbaar. Er is sprake van een unieke locatie in het buitengebied wat de vraag naar dergelijke locaties vergroot. Initiatiefnemer heeft inmiddels al een koper. Deze is voornemens dit jaar nog aan aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woningen.

De ruimte-voor-ruimte woningen worden gebouwd binnen de kern Emmadorp. De locatie is onderdeel van het lint en kan, mede gelet op de nieuwe begripsbepaling van bebouwd gebied in de Omgevingsverordening Zeeland 2018, worden gezien als bebouwd gebied. Planologisch gezien wordt er in deze procedure rechtstreeks twee woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, terwijl hier tegenover staat dat er sprake is van kwaliteitswinst in het buitengebied.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in Emmadorp ontsloten. Met de auto en fiets is de planlocatie goed bereikbaar. Het plan voldoet op basis van bovenstaande toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de Omgevingsverordening 2018 zijn verder geen andere zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie.

Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat er geen beperking is ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Inzet van beleid;

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan heeft betrekking op de onderwerpen economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het Omgevingsplan 2018 bevat slechts beperkt nieuw beleid ten opzichte van het Omgevingsplan 2012-2018. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 beoogt naast een concrete invulling voor de vier grote strategische opgaven (duurzame en concurrerende economie, klimaatbestendige en neutrale samenleving, waardevolle leefomgeving en toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving) ook een eerste aanzet voor te geven voor de lange termijn strategische doelen. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de

samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.

Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving;

Stedenbeleid

In Zeeland is er sprake van een trek naar de steden en neemt de totale behoefte aan extra woningen in Zeeland de komende tien jaar geleidelijk af naar nul. Door de aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt niet alleen gebouwd waar de markt om vraagt, maar wordt ook het draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden. Daarnaast zal het nodig blijven om de woningbouw in dorpen te faciliteren, dit zal dan primair via herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties moeten gebeuren. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie.

Wonen

Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en (oudere) alleenstaande huishoudens juist toe. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. Woningbouwprojecten hebben een gemeentegrensoverschrijdende impact. Het omgevingsplan benadrukt dan ook het belang van regionale woningmarktafspraken. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing;

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 en geeft vrijkomende agrarische bedrijfspercelen een nieuwe invulling. Beoogde ontwikkeling bevat een kleine woningbouwontwikkeling in het buitengebied. De gemeente Hulst vormt samen met de gemeenten Terneuzen en Sluis de woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente beschikt over een kwantitatief woningbouwprogramma voor de periode tot 2026 dat regionaal is afgestemd.

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. In het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het onderdeel Ruimte voor Ruimte ongewijzigd ten opzichte van het Omgevingsplan 2012-2018. Ook is de bouwtitelbank opgenomen in het Omgevingsplan 2018. Kleinschalige woningbouwinitiatieven moeten worden opgenomen in de planninglijst van de gemeente. De ruimte-voor-ruimte woning en de ruimte-voor-ruimte bouwtitel worden opgenomen in de planninglijst van de gemeente Hulst.

Conclusie;

De ontwikkeling is in overeenstemming met het Omgevingsplan 2018.

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 veroudert. 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)

- Beoogd initiatief voldoet hieraan.

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 compensatiewoning(en) wordt/ 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;

- Beoogde ontwikkeling bevindt zich in de lintbebouwing van Emmadorp.

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;

- Twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd op de projectlocatie.

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 overgelegd. 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 zal op de locatie Koninginnestraat geen beplantingsplan worden gemaakt om het zicht naar het achterliggende polderlandschap te waarborgen.

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.

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.

De ambitie betreft onder andere:

- behoud aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de regio Zeeuws-Vlaanderen;
- voldoende, passend woningaanbod met toekomstwaarde, voor eigen bewoners en vestigers van buiten (in het bijzonder: vanuit België);
- anticiperen op de gevolgen van de demografische ontwikkelingen.

Hiervoor zijn vijf kernthema's geformuleerd:

1. herstructurering van woning en woonomgeving;
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad;
3. kwaliteit staat voorop;
4. kansen grijpen;
5. naar een realistische woningbouwproductie.

Van deze kernthema's zijn "herstructurering van woning en woonomgeving" en "kwaliteit staat voorop" van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Regionale woningmarktafspraken;

In navolging op de in het verleden gehanteerde planningslijsten voor woningbouw, heeft de Provincie in 2014 het instrument woningmarktafspraken in het leven geroepen. Via een jaarlijkse herijking worden deze afspraken actueel gehouden. Binnen deze afspraken worden zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten van de woningmarkt, als uitwerking van de kernopgave uit de regionale woonvisie 2020, nader vastgelegd

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn. De voorgestelde ontwikkeling wordt opgenomen in de planninglijsten van de gemeente Hulst.

Hoofdstuk 3

Milieu- en Omgevingsaspecten

3.1 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten:

- de Natuurbeschermingswet 1998;
- de Boswet;
- de Flora- en faunawet.

Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet. Met de Wet natuurbescherming wordt ook de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing van de soortenbeschermingsbepalingen gedecentraliseerd naar provincies. Deze bevoegdheid lag voorheen bij het Rijk en werd in de praktijk uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). De doelstelling van de Wet natuurbescherming is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. In deze wet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht ziet er op toe dat schadelijke handeling in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel dat er maatregelen moeten worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen;

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde en Saeftinghe op een afstand van circa 300 meter.. Echter 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). Het plangebied is verder niet bekend op de natuurwaardenkaart van de gemeente Hulst en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er geen negatief effect te verwachten is op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van gebieden die opgenomen zijn in het Natuurnetwerk Zeeland.

Voor het plangebied en de sloop van de aanwezige schuren is door Adviesbureau Wieland een Quicksan Natuurwetgeving uitgevoerd, de bevindingen zijn bijgevoegd als bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat er geen negatief effect te verwachten is op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van gebieden die opgenomen zijn in het Natuurnetwerk Zeeland.

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming

Zeeland. Diverse beschermde soorten komen voor in het plangebied, of de directe omgeving.

- Het wordt geadviseerd een ontheffing aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming voor het vernietigen van leefgebied van de steenuil en de kerkuil. Door het treffen van mitigerende maatregelen kan schade zo beperkt mogelijk blijven. Het wordt geadviseerd de bebouwing te slopen in de periode 15 augustus – 15 februari. Dit ivm de broedperiode van de steenuil, holenduif en boerenzwaluw. Op het vrijgekomen terrein kunnen landschapselementen aangelegd worden om er voor te zorgen dat het leefgebied van de steenuil geschikt blijft. Ter compensatie zal op de projectlocatie een nestkast, in de vorm van een geschikt dagverblijf worden voorzien. Hierbij dient de nestkast tevens duurzaam in stand te worden gehouden. Er is een ontheffing bij de provincie Zeeland aangevraagd van de voor verboden als bedoeld in artikel 3.1 lid 2 en lid 4 van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb)
- voor het opzettelijk vernielen van één nestplaats van de steenuil (*Athene noctua*)
- voor het opzettelijk vernielen van één rustplaats van de kerkuil (*Tyto alba*)
- voor het opzettelijk verstoren van de kerkuil in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid.

De provincie Zeeland heeft inmiddels de ontheffing ook verleend, waardoor de benodigde sloopwerken ook inmiddels hebben kunnen plaats vinden en zijn afgerond. Betreffende ontheffing is ingesloten in bijlage 6.

- Het wordt geadviseerd een onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen in de te slopen bebouwing. Adviesbureau Wieland heeft een gemonitord onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ingesloten in bijlage 5. Het gemonitorde onderzoek heeft de aanwezigheid aangetoond van de gewone dwergvleermuis. Er is een ontheffing bij de provincie Zeeland aangevraagd van het verbod van artikel 3.5 lid 2 en lid 4;
- voor het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en het vernielen van twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

De provincie Zeeland heeft inmiddels de ontheffing ook verleend, waardoor de benodigde sloopwerken ook inmiddels hebben kunnen plaats vinden en zijn afgerond. Betreffende ontheffing is ingesloten in bijlage 6.

3.2 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het

bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden

Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen;

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De boerderij bevat geen cultuurhistorische waarden en tevens zijn binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. De reeds gesloopte agrarische bebouwing op het plangebied paste niet in het uitgestrekte gebied en is detonierend van aard.

Sanering van de bebouwing en het agrarisch bouwvlak bevordert de uitstraling van het omringende buitengebied.

Projectlocatie ruimte-voor-ruimte woningen, perceel gelegen tussen Koninginnestraat 9 & 11;

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. Het perceel bevat geen cultuurhistorische waarden en tevens zijn binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Bij het indienen van de omgevingsvergunning bouwen zal aandacht worden besteed aan de vormgeving en de materialenkeuze welke passend is voor de kenmerkende Zeeuwse stijl.

Gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Archeologie

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

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, deze is gewijzigd in september 2007 en per 1 januari 2016 vertaald in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid;

Archeologische- en aardkundige waarden:

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeente Hulst heeft op 8 juni 2017 het archeologisch beleid herzien. Dit vernieuwde beleid is verankerd in een vigerend nieuw paraplubestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden. Voor het plangebied geldt een Waarde-Archeologie 2. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is als de verstoring groter is dan 500 m2 op een diepte

van meer dan 40 centimeter. Over de ontwikkelingslocatie is voldoende bekend, waardoor er geen noodzaak is om in kader van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe archeologische afweging te maken.

Omdat het hier gaat om een wijzigingsplan blijft de aanwezige archeologische waarde beschermd door het moederplan bestemmingsplan Archeologische- en aardkundige waarden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een toekomstige planrealisatie van de twee ruimte-voor-ruimte woningen, locatie Koninginnestraat 11, zal aan de hand van de daadwerkelijk geplande verstoring kunnen worden beoordeeld of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. E.a. zal indien nodig als voorschrift aan de vergunning worden verbonden. Het aspect archeologie is hiermee voldoende afgewogen en geborgd en is niet belemmerend voor wijziging van de bestemming.

De kans is aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij de Stichting Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In alle gevallen gelden de algemene regels ten aanzien van vondstmeldingen.

3.3 Mobliteit en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen;

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Koninginnestraat. De Koninginnestraat is de verbindingsweg tussen Emmadorp en de kern van Nieuw-Namen. De Koninginnestraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. Ter plaatse van de Koninginnestraat is sprake van een matige verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer op deze locatie. Per saldo wordt één woning toegevoegd op het perceel en de agrarische vervoersbewegingen verdwijnen. Plan leidt dus tot een afname van de verkeersbewegingen.

Projectlocatie twee ruimte-voor-ruimte woningen, perceel gelegen tussen Koninginnestraat 9 & 11;

De ontsluiting van de locatie verloopt eveneens via de Koninginnestraat. In het geval van de realisatie van de burgerwoning zal er enkel personenvervoer plaatsvinden. Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Elk perceel zal op eigen terrein voldoende gelegenheid bieden om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal 2 auto's.

3.4 Technische infrastructuur

De ruimte-voor-ruimte woningen hebben in de korte nabijheid toegang tot alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats vinden.

3.5 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning en het verkrijgen van een ruimte-voor-ruimte bouwtitel.

Wat betreft de bestemmingswijziging van de Koninginnestraat 11 van agrarisch naar wonen is gezien de bestemmingswijziging en daarmee samenhangende wijziging van gebruik een bodemonderzoek noodzakelijk. ABO Milieuconsult BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke is bijgevoegd als bijlage 1. De onderzochte locatie is onderzocht. De licht verhoogde gehalten aan zink, cadmium, kwik, minerale olie, PCB en PAK in de boven- en/of

Ondergrond en de licht verhoogde concentraties aan xylenen, molybdeen en barium in het groundwater, zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Tevens is er door ABO Milieuconsult BV een asbestonderzoek verricht, welke is bijgevoegd als bijlage 2. Het asbestinventarisatierapport kan worden gebruikt voor het melden via het omgevingsloket voor vergunningsaanvragen en sloopmeldingen. Aangezien er sprake is van een sanering worden de aangetroffen asbesthoudende materialen direct gesaneerd aangezien het een sloopinventarisatie betreft.

Voor het perceel ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte woningen, nu behorende tot locatie Koninginnestraat 11, is door middel van het verkennend bodemonderzoek (bijlage 2) en asbestinventarisatierapport (bijlage(n) 1a-b-c) aangetoond dat de bodemkwaliteit niet belemmerend is voor de locatie. De locatie is onderzocht en voldoet aan klasse wonen. De resultaten van beide onderzoeken worden toegevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Op de locatie is geen specifiek onderzoek is uitgevoerd naar het voorkomen van asbest in de bodem en dat de locatie op grond van voorkomen van bodemvreemde materialen formeel

wel als verdacht moet worden beschouwd op mogelijk voorkomen van asbest. Op de locatie waren in en op de gesloopte gebouwen nog asbesthoudende materialen aanwezig. Hiertoe zal nog een asbestsanering worden uitgevoerd. T.a.v. een toekomstig initiatief voor realiseren van de nieuwe woningen op de locatie zal in kader van beoordeling van een Omgevingsvergunning bouwen -afhankelijk van het resultaat van de asbestsanering- de daadwerkelijke noodzaak van een specifiek asbestonderzoek in de bodem worden afgewogen. Dit kan evt. nog als voorwaarde worden gesteld bij verlenen OV bouwen. Door ABO-Milieuconsult BV is asbestonderzoek en bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn te vinden in bijlage(n) 1a-b-c & 2.

3.6 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. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

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, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen opgericht. Het verkrijgen van ruimte-voor-ruimte bouwtitels en de naast gelegen plattelandswoning dient te worden bestemd tot wonen, de woningen worden gezien als geluidsgevoelige objecten.

De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 decibel (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde)..

Ter hoogte van de projectlocatie geldt een maximale snelheid van 50 kilometer per uur. Als gevolg van wijziging bestemmingsplan zal een geringe toename plaatsvinden van het autoverkeer. De verkeersbewegingen voor de woning blijven beperkt tot het aantal verkeersbewegingen veroorzaakt door de bewoners. Daarentegen kan het perceel Koninginnestraat 11 niet meer worden benut voor agrarisch gebruik en zullen er geen tractorbewegingen van en naar het perceel plaatsvinden. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk, aangezien er sprake is van een relatief lage verkeersintensiteit ter plaatse van de projectlocatie. Het betreft hier met name een plaatselijke ontsluitingsweg en geen doorgaande verbindingsweg.

3.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (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 betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (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 twee ruimte-voor-ruimte woningen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. De beeindiging van de agrarische activiteiten op de bouwvlakken aan de Koninginnestraat zal zelfs een positieve bijdrage leveren aan de uitstoot omdat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	-2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
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 7: rekentool NIBM

3.8 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden zorg gedragen voor een scheiding tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. De projectlocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de twee ruimte-voor-ruimte woningen en het herbestemmen van de woningen aan de Koninginnestraat 9 & 11 tot wonen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsg gebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit zijn gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.9 Omgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies zoals woningen, ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat tevens rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Voor milieuzonering bestaat geen wettelijke normstelling. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze brochure is in beginsel alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Ter vergelijking wordt de brochure ook wel toegepast op bestaande situaties. De brochure bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn indicatief voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat van die richtafstanden - mits zorgvuldig onderbouwd - kan worden afgeweken¹. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG brochure gaan uit van een rustige woonwijk. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug gebracht worden met één afstandsstap, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het onderstaande geeft inzicht in het verband tussen de milieucategorie, kwalificatie van het gebied en de aanbevolen richtafstand.

milieucategorie	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel; richtafstanden VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgeoefend, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). De VNG-brochure is niet van toepassing op open teelten in de land- en tuinbouw.

Koninginnestraat 11 Nieuw-Namen;

Het plangebied kenmerkt zich als gemengd gebied, met bedrijvigheid en burgerwoningen en voorzieningen (zie verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Hulst).



Figuur 5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied met aanwezige functies

Het direct aangrenzende perceel (Koninginnestraat 11A) in noordelijke richting heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' conform het vigerende bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 en/of 2. De woning op perceel Koninginnestraat 11 is 16,6 meter gesitueerd vanaf de zijdelingse perceelsgrens met enkelbestemming 'Bedrijf'. De bedrijfswoning op perceel Koninginnestraat 11 wordt omgezet naar burgerwoning.

De richtafstand voor een bedrijf tot en met milieucategorie 2 bedraagt 30 meter. In een gemengd gebied kan een stap op de milieuladder terug worden gezet. De richtafstand in gemengd gebied bedraagt dan nog 10 meter.

De woning Koninginnestraat 11 is op 16,6 meter van het bedrijf gelegen. Er kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de richtafstand en dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat heerst.

Om te voorkomen dat de burgerwoning op nummer 11 dichter naar het bedrijf toe kan worden gebouwd, wordt het bouwvlak aangepast. Het bouwvlak (bestemming 'Wonen') komt op een afstand van 10 meter te liggen, gemeten vanaf het bouwvlak enkelbestemming 'bedrijf' in noordoostelijke richting (Koninginnestraat 11a).

Het perceel (Koninginnestraat 15) in noordelijke richting heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met functiaanduiding; specifieke vorm van bedrijf –agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 3.1. De richtafstand voor een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 bedraagt 30 meter in een gemengd gebied. De dichtstbijzijnde zijdelingse perceelsgrens van locatie Koninginnestraat 11 is gelegen op een afstand van 36 meter van het perceel Koninginnestraat 15. Het nieuwe bouwvlak (bestemming 'Wonen') bevindt zich op een afstand van 46 meter.

Er kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de richtafstand en dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat heerst.

Het perceel (Koninginnestraat 8) in noordoostelijke richting heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding; specifieke vorm van bedrijf –agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 3.1. De richtafstand voor een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 bedraagt 30 meter in een gemengd gebied. Locatie Koninginnestraat 11 is op een afstand van 34 meter gelegen van het perceel Koninginnestraat 8.

Er kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de richtafstand en dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat heerst.

Koninginnestraat 9 Nieuw-Namen;

Het plangebied kenmerkt zich als gemengd gebied, met bedrijvigheid en burgerwoningen (zie verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Hulst).

De plattelandswoning op perceel Koninginnestraat 9 wordt omgezet naar burgerwoning. De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is het bedrijf op Koninginnestraat 11a. De zijdelingse perceelsgrens van het perceel (Koninginnestraat 11A) met enkelbestemming 'Bedrijf' bevindt zich op 79 meter afstand van de woning gesitueerd op het perceel Koninginnestraat 9. De overige bedrijfslocaties in de omgeving liggen buiten een straal van 100 meter van de planlocatie.

Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien wordt voldaan aan de richtafstanden conform de VNG richtlijnen.

Projectlocatie twee ruimte-voor-ruimte woningen, perceel gelegen tussen Koninginnestraat 9 & 11;

Het plangebied kenmerkt zich als gemengd gebied, met hier en daar bedrijvigheid en burgerwoningen (zie verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Hulst).

De situering van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen op het afgesplitste perceel van Koninginnestraat 11 is nog niet bekend. Wel kan definitief gesteld worden dat de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen zullen voldoen aan de richtafstanden opgesteld conform de VNG richtlijnen.

Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r.

Het initiatief dat in deze toelichting centraal staat gaat uit van;

- het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak
- het herbestemmen van een plattelandswoning tot burgerwoning
- het planologisch mogelijk maken van twee ruimte-voor-ruimte woningen

Een dergelijke ontwikkelingen wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

3.11 Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Aan de Koninginnestraat 11 te Emmadorp wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd met een neventak intensieve veehouderij. Op basis van de Zeeuwse ruimte voor ruimte regeling heeft de gemeente Hulst ingestemd met het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en de bouw van een extra woning op het perceel. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS) en de nieuwe AERIUS Calculator (2019) moet en kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend.

Natura 2000-gebieden; In de directe omgeving van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'. Dit is een stikstofgevoelig gebied. Door de Koster Ruimtelijk Ordening is een stikstofberekening gemaakt met behulp van de Aerijs-calculator. De bevindingen zijn te vinden in bijlage 4a & 4b. Geconcludeerd kan worden dat beoogde ontwikkeling voldoet aan de daargestelde norm. Er vindt zelfs een verbetering plaats in de stikstofdepositie voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied, doordat de neventak intensieve veehouderij wordt wegbestemd.

Hoofdstuk 4 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 zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

4.1 Watertabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Beoogde ontwikkeling heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	Beoogde ontwikkeling omvat de sloop van 1266 m ² agrarische bedrijfsgebouwen. Hiervoor worden in de plaats twee ruimte-voor-ruimte woningen terug gebouwd. Gevolg hiervan is afname van het bebouwingsoppervlak. Het realiseren van een extra waterberging is op basis van de m ² niet noodzakelijk. Wel dient per nieuwbouwlocatie goed beoordeeld te worden of aan de wateropgave wordt voldaan. Hierdoor kan het alsnog noodzakelijk zijn om in eigen wateropvang op eigen terrein te voorzien.
Riolering / RWZI Riolering / RWZI (inclusief water op straat/overlast) 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.	1. Ruimte-voor-ruimte woningen locatie Koninginnestraat (perceel gelegen tussen nr. 9 & 11): Hier ligt geen gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt geloosd op de voorliggende sloot. T.b.v. het vuilwater zal een IBA-systeem worden aangelegd met een overloop naar de dichtstbijzijnde sloot/watergang. 2. Door het hemelwater op de sloot te lozen wordt verdroging voorkomen en zal het deels ook bijdragen aan het voorkomen van verzilting. Als er een deel van de sloot gedempt wordt moet de vermindering van de ruimte voor water in de sloot wel gecompenseerd worden. Dit deel van de Koninginnestraat ligt binnen de bebouwde kom. Voor de inrit zal dus een verzoek ingediend moeten worden waarbij het waterschap ook betrokkene is in verband met de sloot.

Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.
Watervoorziening/-aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de watervoorziening/-aanvoer. Dit aspect is niet van toepassing.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwateroverlast Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast	Er is geen sprake van grondwateroverlast. De planlocatie wordt gekenmerkt door infiltratiemogelijkheden.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	De projectlocatie aan de Koninginnestraat is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Het hemelwater wordt geloost op de voorliggende sloot, hiermee wordt verdroging voorkomen.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	De projectlocatie aan de Koninginnestraat en de kleinschaligheid van de ontwikkeling lift op voldoende afstand van de slikken en schoren van het Land van Saeftinge.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden	De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot voorliggende sloot blijft zeker 5 meter
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Voor de nieuwe woning aan de Koninginnestraat dient een nieuwe oprit te worden aangelegd. Hier zal een ontheffing voor worden aangevraagd.

Andere belangen waterbeheerder	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De voorliggende sloot ter plaatse van de projectlocatie blijft toegankelijk voor 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.	Er zijn ter plaatse geen vaarwegen aanwezig.

Hoofdstuk 5 Juridisch

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch juridische regeling gegeven. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor burgerwoningen in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Hulst.

5.2 Verbeelding + aanduiding voormalig agrarisch bedrijf

Koninginnestraat 9 & 11 Nieuw-Namen;

Het plangebied krijgt de bestemming 'wonen' met een aanduiding ten hoogste vier woningen, dit aantal is inclusief de bestaande woningen (te weten Koninginnestraat 9 & 11). Tevens wordt een bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar opgenomen.

5.3 Regels

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Het gaat daarbij zowel om de financieel-economische onderbouwing van het plan als om de overige aspecten die met de uitvoering ervan te maken hebben.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure

In overeenstemming met de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden.

Grondexploitatie;

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt niet voor het planvoornemen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijkconsequenties verbonden.

Samenvattend; de kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig. Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijker rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving,

stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

Hoofdstuk 7 Motivering

Het initiatief dat in deze toelichting centraal staat gaat uit van;

- Herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning met bijbehorende plattelandswoning tot burgerwoning gesitueerd in het buitengebied.
- Het planologisch mogelijk maken van twee ruimte-voor-ruimte woningen.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Beoogd initiatief zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren.

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

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.