

BESTEMMINGSPLAN MISPAD 1A KUITAART

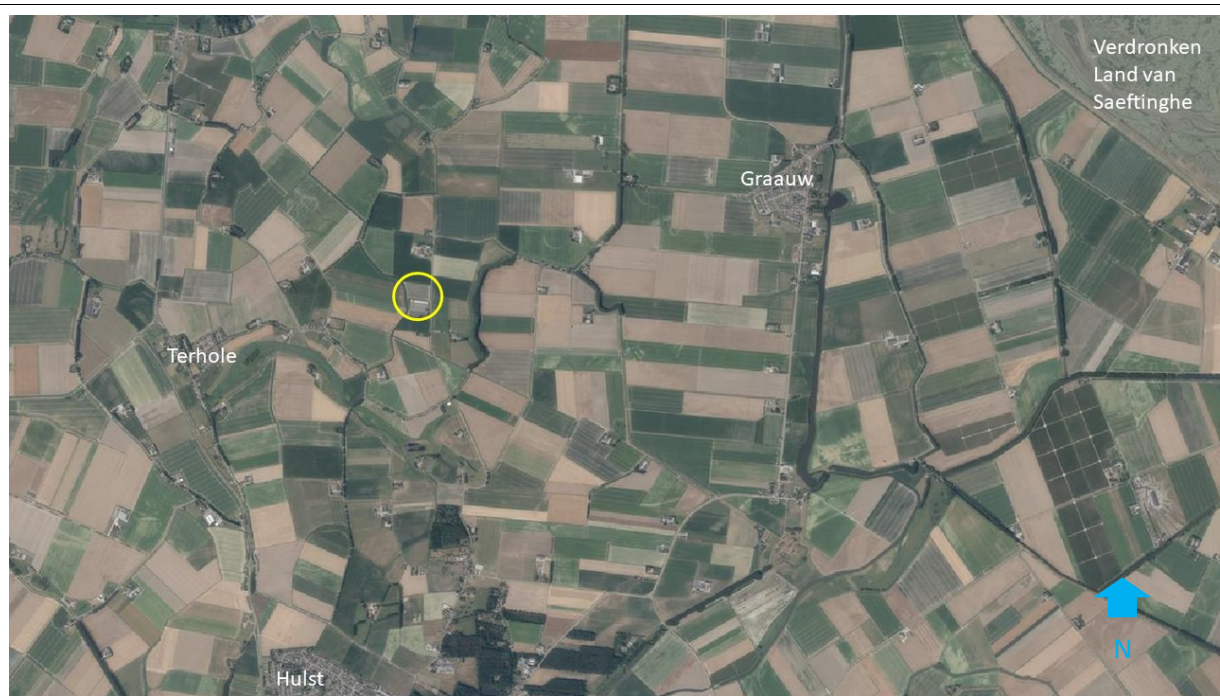
TOELICHTING



Titel:	Bestemmingsplan Mispad 1A Kuitaart
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpbuitenmispad1a-001V
Project:	19-238
Datum:	17 december 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Eigenaar plangebied
Informatie mede afkomstig van:	Asbest Advies Brabant, Roba Inspecties, Lankelma

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	5
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	9
H3. Toetsing	10
3.1 Beleid	10
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	12
3.3 Bodem en asbest	13
3.4 Water	13
3.5 Verkeer en parkeren	15
3.6 Ecologie	16
3.7 Milieuhinder	18
3.8 Grijs milieuaspecten	19
H4. Juridische vormgeving	21
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	21
4.2 Opzet bestemmingsregeling	21
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Handhaving	22
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	23
1. Historische ontwikkeling, Van Kerkhoff Maatwerk, 2020	24
2a. Asbestinventarisatie, Asbest Advies Brabant, 18 december 2019	27
2b. Inspectierapport 20/9136, Roba Inspecties BV, 9 maart 2020	28
3. Verkennend bodemonderzoek Mispad 1A, Lankelma, 17 juni 2020	29
4. Watertoets (inclusief wateradvies), Van Kerkhoff Maatwerk, 2020	30
5. Aeriusberekeningen, Van Kerkhoff Maatwerk, 2020	34



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2020)



Figuur 2. Plangebied (Pdok, 2020)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Mispad is sinds het einde van de jaren tachtig van de vorige eeuw een nertsenfarm gevestigd. Mede onder invloed van de wetgeving is in 2018 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de nertsenfarm op te heffen. De eigenaar heeft daartoe een principeverzoek bij de gemeente Hulst ingediend om conform provinciaal beleid in ruil voor het slopen van alle bebouwing drie woningen te mogen realiseren. Na overleg heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 25 september 2018 besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van één nieuwe woning op het perceel Mispad 1A en twee woningen elders op een daarvoor geschikte locatie. Twee kleinere bedrijfsloodsen blijven dan gehandhaafd op het perceel. Om de nieuwe situatie planologisch te regelen dient een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied gemaakt te worden.

In 2019 is de zoektocht ingezet naar alternatieve locaties. Op het moment dat daar zicht op is ontstaan is besloten de sloop van de nertsenfarm in te zetten. De nertsenfarm bevatte asbest, zodat sanering noodzakelijk was. Om de grond op te kunnen leveren als woningbouwgrond is ook een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd nadat de asbestsanering heeft plaatsgevonden om er zeker van te zijn dat er nadien geen asbestdeeltjes in de grond zijn achtergebleven. De resultaten van het bodemonderzoek zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Omdat de alternatieve locaties buiten de gemeente Hulst liggen, beperkt dit bestemmingsplan zich tot het veranderen van de bestemming in het plangebied. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven, in figuur 2 het plangebied zelf.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, en voor deze gronden onherroepelijk geworden op 2 april 2014, van toepassing. De provincie Zeeland heeft weliswaar een reactieve aanwijzing gegeven, maar deze richt zich niet op dit gebied. Het van bestemming te wijzigen plangebied valt volledig onder de bestemming 'Agrarisch' en volledig binnen een agrarisch bouwblok. In de directe omgeving ligt ten zuiden van het plangebied al een woonbestemming. In figuur 3 is de vigerende bestemmingsplansituatie in beeld gebracht.

Op het agrarisch bouwvlak is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van toepassing. Ter plaatse is 6.650 m² bebouwing specifiek ten behoeve van de intensieve veehouderij toegestaan. Verder is op het perceel een bedrijfswoning met aan- en uitbouwen toegestaan met een maximale inhoud van 1.000 m³. De maximum goothoogte van bebouwing op het erf bedraagt 6 meter en een maximum bouwhoogte die 4 meter hoger ligt dan de goothoogte.

Als gevolg van dit bestemmingsplan vervalt het volledige agrarisch bouwvlak, wordt de bestaande bedrijfswoning onder een woonbestemming gebracht, wordt een nieuw erf aangewezen waarop een woonbestemming komt te rusten en wordt het achterliggende deel agrarische grond.

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd,

weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl, 2020)

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied tussen Hulst, Graauw en Terhole. Het ligt in een complex van oudlandpolders dat al in de 13^e eeuw door de monniken van de Abdij van Baudeloo is ingedijkt. Toen tijdens de 80-jarige oorlog de polders werden geïnnundeerd, bleef het oostelijk deel van de Mispadpolder droog. Het westelijk deel werd in 1621 herdijkt en kreeg de naam Stoofpolder. Het plangebied ligt op de grens van deze twee polders.

Uit de Topografisch en Militaire kaart van 1850 blijkt dat het tracé van het Mispad al als weg bestaat, maar dat het plangebied nog onbebouwd is. Dit in tegenstelling tot de percelen Mispad 1 en Mispad 3-5 die dan al agrarische erven zijn. Uit de Bonnebladen van 1925 en de historische luchtfoto's van 1959 en 1970 blijkt de situatie nauwelijks te veranderen. Op de historische luchtfoto van 2007 is de situatie zichtbaar dat in het plangebied een nertsenfarm is gevestigd. De verschillende kaarten en luchtfoto's zijn opgenomen in bijlage 1.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied omvat de kadastrale percelen van de voormalige gemeente Hontenisse sectie K nummers 1275 en 1575. Het totale plangebied is circa 2,6 hectare. Het plangebied ligt tussen het Mispad en de hoofdwatgang door de polder met aan weerszijden (open) landbouwgrond.



Figuur 4. Woonhuis (Google, 2016)

In het plangebied staat in de zuidoosthoek een woonhuis met een bijgebouw (figuur 4). Schuin erachter stond een bedrijfsgebouw van circa 400 m² dat voorjaar 2020 gesloopt is. Daarachter en het grootste deel van het perceel omvattend stonden nertsensheds met een totale lengte van circa 1.700 meter (circa 4.250 m²), waarvan eerst de asbestdaken zijn verwijderd en die vervolgens volledig ontmanteld zijn. Aan de westzijde van het perceel bij de watgang stond nog een kleiner bedrijfsgebouw van circa 120 m², dat ook is gesloopt. Aan de noordzijde van het perceel stond een langwerpig bedrijfsgebouw van circa 1.800 m² met erachter een mestsilo die ook gesloopt en verwijderd zijn. Aan de zijde van het Mispad zijn twee relatief nieuwe bedrijfsgebouwen blijven staan met een oppervlakte van circa 540 m² (figuur 5). Deze gaan deel uitmaken van het erf van de nieuwe woning. In figuur 6 is een overzicht gegeven van de te verwijderen en te behouden opstallen.



Figuur 5. Te handhaven schuren (Google, 2016)



Figuur 6. Overzicht te slopen en te behouden gebouwen (Pdok, 2020)

2.3 Beoogde situatie

Uit het overzicht in figuur 6 blijkt dat er 2.320 m² aan bedrijfsgebouwen, 1.700 strekkende meters aan nertsensheds en een meststlo is gesloopt. In totaal gaat het om circa 6.570 m² aan bebouwing die is gesloopt.

In de beoogde situatie blijft de bedrijfswoning met bijgebouw gehandhaafd. De bestaande tuin, die met een haag is afgeschermd van de aangrenzende akker wordt onder de bestemming Wonen gebracht. Ook de twee bijgebouwen bij de toegang tot het erf blijven gehandhaafd. Aan de andere zijde kan vervolgens een woning gebouwd worden met een eigen tuin. De diepte van de woonkavels is gesteld op 65 meter, waarbij de voorste 10 meter niet bebouwd mogen worden. De zone achter de woonkavels – tot de hoofdwatergang – kan terug in gebruik worden genomen als agrarische grond. In figuur 7 is de beoogde situatie aangegeven. Ter afscheiding tussen tuin en agrarische grond is een windsingel gesuggereerd.

Verder is een paardenbak denkbaar en inpasbaar, deels achter de te handhaven schuren, waar nog meer dan 20 meter ruimte is. In figuur 7 is een gezamenlijke paardenbak gesuggereerd. Bij de eventuele wens voor een paardenbak zal rekening gehouden moeten worden met de in de regels opgenomen bepaling dat minimaal 60 meter afstand gehouden moet worden van woningen van derden. Als een van beide bewoners een paardenbak wil, is een verschuiving in de richting van de eigen woning nodig.



Figuur 7. Beoogde situatie (Rothuizen/Van Kerkhoff Maatwerk, 2020)

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op het hergebruik van een agrarisch erf en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Het **Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)** borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied. Er zijn geen gebouwen toegestaan met een hoogte van meer dan 113 meter ten opzichte van NAP. Het radarverstoringsgebied wordt net als in het vigerende bestemmingsplan met een vrijwaringszone beschermd. Het heeft geen enkele invloed op het plan. De bepalingen in het Barro hebben verder geen relevantie voor het plangebied.

In het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de in de SVIR geïntroduceerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State (ABRVs) zijn ruimtelijke besluiten gericht op een ontwikkeling van 11 woningen of minder niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het plan wordt één woning in het plangebied toegevoegd na sloop van een groot aantal vierkante meters voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie stelt in het Omgevingsplan dat de komende generatie naar schatting 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. De provincie streeft naar 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 verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Hergebruik van bestaande agrarische opstallen staat daarmee hoog in het vaandel.

In het woonbeleid wordt bevestigd dat de positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

In dit geval is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij (nertsenfarm) die gesaneerd wordt. Niet alleen de mogelijkheid van intensieve veehouderij verdwijnt, ook het agrarisch bouwvlak vervalst. Circa 6.570 m² aan agrarische bebouwing verdwijnt, zodat er met recht sprake is van ontstening. In ruil daarvoor worden drie woningbouwtitels verkregen, waarvan er één in het plangebied terecht komt en wordt de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning getransformeerd.

Het provinciaal beleid is verankerd in de Omgevingsverordening Zeeland. Artikel 2.7 bepaalt dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten, aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Bijlage C geeft onder punt 2 “Ruimte voor ruimte” de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

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

- *Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:*
 - *uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en*
 - *dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.*
- *Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*
- *Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd.”*

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er wordt circa 6.570 m² bebouwing gesloopt, hetgeen ‘recht’ geeft op drie compensatiewoning. Het gaat niet om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en in het bestemmingsplan worden de mogelijkheid van intensieve veehouderij en het agrarisch bouwblok volledig verwijderd. Het voornemen past derhalve in het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, schetst voor het buitengebied een beeld waarbij de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het buitengebied blijft, maar waar bezoekers van kunnen meegenieten. Intensieve veehouderij past, gelet op het industriële karakter met grootschalige kassen of veestallen, volgens de visie niet in het Hulster buitengebied. Het saneren van een intensieve veehouderij past logischerwijs dan wel in de visie.

Het plangebied valt onder de strategie verbreden. De strategie van verbreden is gekozen voor de delen van de gemeente waar de hoofdfunctie in principe prima functioneert, maar waar – vooruitlopend op de vermindering van agrarische activiteiten in het landelijke gebied een grotere variëteit aan functies, passend bij het desbetreffende gebied, mogelijk wordt gemaakt. In dit geval gaat het om een gebied dat zich door haar dijkenpatroon en het craquelé van het (kleinschaligere) verkavelingspatroon onderscheidt van de grootschalige polders. Het gebied omvat de oudste inpolderingen. De bebouwing in deze polders kent een rijke historie. Voorgesteld wordt om agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden naast hun agrarische activiteiten ook nevens geschikt nieuwe economische dragers toe te voegen, waardoor een aantrekkelijke mix van landbouw, natuur en recreatie ontstaat. In het plangebied is sprake van een relatief recente toevoeging zonder cultuurhistorische waarde.

Voor ontwikkelingen in het agrarisch gebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie, geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Omdat de nabijgelegen agrarische bedrijven op relatief grote afstand liggen en er reeds diverse woonfuncties in de omgeving liggen, is er geen sprake van een negatief effect op de agrarische bedrijfsvoering.

3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente 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 gemeenteraad van Hulst heeft op 8 juni 2017 het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden vastgesteld. In dit parapluplan is het herziene archeologiebeleid verankerd. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een Waarde-Archeologie 3. Voor te roeren grond onder de 40 cm onder maaiveld geldt in gebieden met deze waarde een vrijstelling van een oppervlakte van 1.000 m². De vrijstellingenkaart 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. In dit bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 uit het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden overgenomen. Er is geen sprake van grootschalige bouwactiviteiten die diep in de bodem roeren, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is. Alleen voor de bouw van de woning is een diepere ingreep in de woning te verwachten maar die zal niet groter zijn dan circa 300 m². Bij een dergelijke vergraving moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden. Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied. In het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden is ervoor gekozen om geen algemene bescherming voor aardkundig waardevolle gebieden op te nemen, maar alleen enkele zeer bijzondere plaatsen te beschermen. In

dit geval is sprake van herbestemming van bestaande bebouwing en kan er geen sprake zijn van inbreuk op aardkundige waarden.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van een polder die opnieuw is ingedijkt in de Tachtigjarige oorlog. Het Mispad vormt daarbij de grens met het gedeelte van de polder dat bij de eerdere inundatie droog is gebleven. Op de kaart van 1832 is er geen bebouwing in het plangebied te zien. Uit de historische luchtfoto's van 1959 en 1970 blijkt dat er toen ook nog geen bebouwing was. Het plangebied heeft derhalve geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

3.3 Bodem en asbest

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op september 2019). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. Normaliter geldt voor die gebieden dat de gemiddelde bodemkwaliteit in de boven- en ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

In het plangebied staat een groot aantal opstallen met asbest. Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden die in bijlage 2a van de toelichting is bijgevoegd. Dit inventarisatierapport heeft gediend als basis voor een uitgebreide asbestsanering in het begin van 2020. Het inspectierapport is opgenomen in bijlage 2b. Er is voor gekozen om eerst de asbest te saneren en vervolgens bodemonderzoek uit te voeren, zodat direct ook een visuele inspectie van asbestdeeltjes in de bodem kon worden verricht. Omdat de asbestsanering volgens de beginselen der regels is uitgevoerd door een erkend bedrijf, zijn in het verkennend bodemonderzoek visueel geen asbestverdachte plekken in de bodem geconstateerd. Er is dan ook geen aanleiding om nader onderzoek naar asbest in de bodem te doen.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgegaan van de kwalificatie 'heterogeen diffuus verontreinigd gebied'. Er zijn geen specifieke bronnen, zoals olietanks, waar extra boringen zijn gezet. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen in bijlage 3. In de bovengrond en in het grondwater zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. In de ondergrond is in één mengmonster een licht verhoogd gehalte met nikkel aangetoond. Deze lichte overschrijding geeft geen aanleiding voor nader onderzoek. Nader bodemonderzoek is niet aan de orde. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

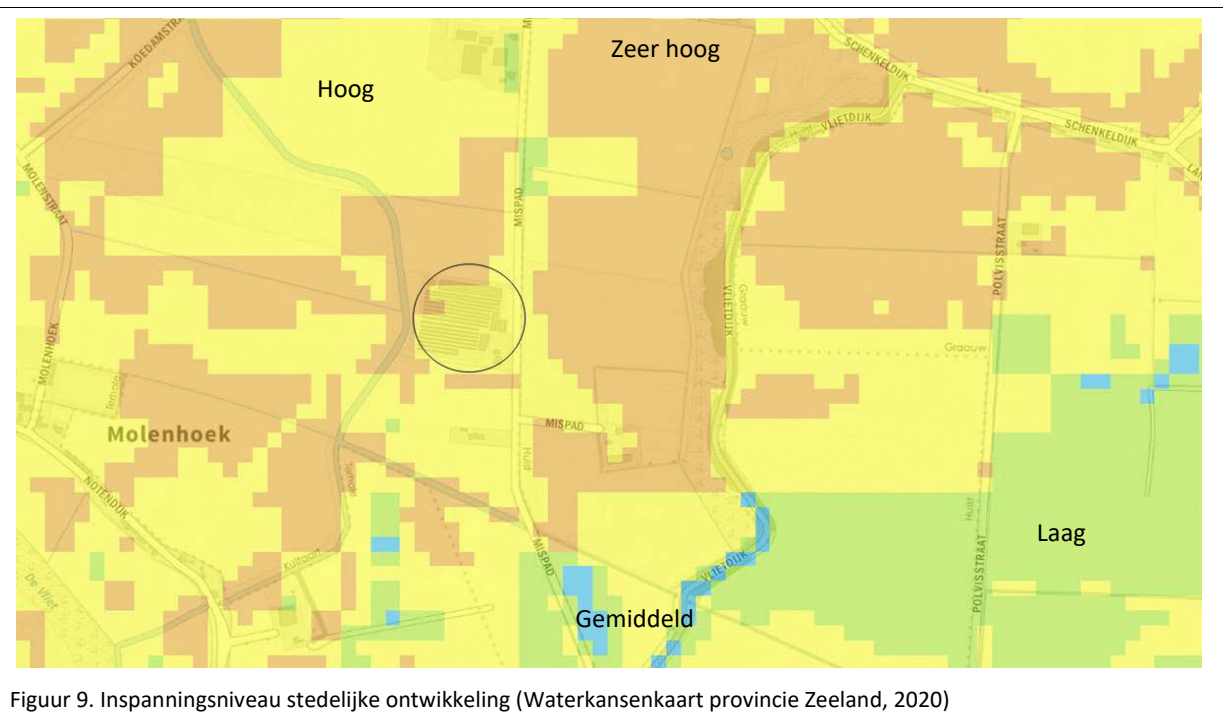
Als bij de ontwikkeling van het gebied grond moet worden afgevoerd naar elders, is onderzoek naar PFAS en asbest in de grond noodzakelijk. Er is evenwel voldoende ruimte in het plangebied om grond binnen het plangebied te hergebruiken, zodat een onderzoek nu voorbarig zou zijn.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel en het wateradvies zijn opgenomen in bijlage 4. De conclusies zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Het plangebied kent een zandige ondergrond dat behoorlijk zettingsgevoelig is en weinig mogelijkheden voor infiltratie heeft. Het inspanningsniveau om te komen tot een stedelijke ontwikkeling ligt dan ook hoog (figuur 9).



Waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

Waterberging

In onderstaande tabel is de bebouwing en verharding in de bestaande en beoogde situatie weergegeven. Hieruit blijkt dat het bebouwde en verharde oppervlak in het plangebied sterk afneemt. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

	Huidige situatie		Beoogde situatie		Saldo
Bebouwing		7.530		1.170	-6.360
• Te behouden woning	270		270		
• Te slopen bedrijfsgebouwen	2.320				
• Te slopen nertsensheds	4.250				
• Te verwijderen mestlo	150				
• Te behouden loodsen	540		540		
• Te realiseren nieuwe woning	0		360		
Verharding		10.340		1.330	-9.010
Onverhard		8.130		23.500	+15.370
Totaal		26.000		26.000	0

Waterkwaliteit

Bij bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt. De te bouwen woning leidt niet tot activiteiten die de waterkwaliteit kunnen raken.

Behandeling afvalwater

In de nabije omgeving van het plangebied is geen mogelijkheid voor aansluiting op gemeentelijke riolering. Daarom mag het huishoudelijk afvalwater op oppervlaktewater worden geloosd via een eigen zuiveringsvoorziening. Hierop is het Besluit lozen afvalwater huishoudens van toepassing. Volgens de bijbehorende "Regeling lozing afvalwater huishoudens" moet deze zuiveringsvoorziening minimaal bestaan uit een septic-tank met een inhoud van 6 m³. Bovendien moet deze septic-tank voldoen aan NEN-EN 12566-1. Het huishoudelijk afvalwater van de bestaande woning is reeds aangesloten op een septic tank; voor de nieuwe woning wordt een soortgelijke situatie gecreëerd. Regenwater wordt direct naar de sloot afgevoerd.

Wateradvies

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 4 en verwerkt in deze paragraaf.

3.5 Verkeer en parkeren

In de huidige planologische situatie is ruimte voor een intensieve veehouderij en een bedrijfswoning. In de nieuwe situatie is ruimte voor twee woningen. Het personenverkeer neemt met circa 8 bewegingen per dag toe, het vrachtverkeer neemt met circa 4 bewegingen per dag af. De bebouwing ligt van de weg af met een watergang, zodat er altijd voldoende zicht is op verkeer van en naar de erven. Er is dan ook geen sprake van enige invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planvorming.

3.6 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden liggen op grote afstand (ruim 2,8 kilometer naar de Vogelkreek en ruim 4,7 kilometer naar Westerschelde & Saeftinghe). De omzetting van een agrarische naar een woonbestemming kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Omdat een intensieve veehouderij verdwijnt, neemt de stikstofemissie op de locatie substantieel af. Daarvoor zou gebruik gemaakt moeten worden van de regeling voor interne saldering, hetgeen leidt tot de noodzaak van het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Bezien is dan ook of alleen de nieuwe situatie zou kunnen leiden tot relevante stikstofdeposities op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

In de nieuwe situatie wordt feitelijk één woning toegevoegd. Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden, ruimteverwarming (gas) en verkeersbewegingen van en naar de locatie. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd, zodat er geen sprake is van een toename van stikstofuitstoot als gevolg van ruimteverwarming.

De verkeersbewegingen van en naar het plangebied nemen als gevolg van het nieuwe plan, zonder rekening te houden met saldering met de huidige situatie, toe met 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie. Er is dan ook een Aerijsberekening gemaakt uitgaande van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal naar de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is vanuit het Mispad de N290. De N258 wordt bereikt via de route Mispad, Notendijk, Rietstraat, Hontenissestraat en vervolgens de rotonde die zowel aansluiting geeft in de richting Terneuzen en Middelburg als in de richting Antwerpen of Gent. Uit de berekening (gebruiksfasen) blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De berekening is opgenomen in bijlage 5a.

Tijdens de sloop van de opstallen en de bouw zorgt bouwverkeer en het gebruik van machines op de bouwplaats voor een tijdelijke toevoeging. Omdat de precieze bouwwijze nog niet bekend is uitgegaan van een uitstoot van 10 kg NOx als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen. Deze uitstoot is ook gebruikt in het rapport van Neprom¹. Dit is een worst case, omdat de mogelijkheden om elektrisch materieel in te zetten niet is meegewogen en er geen rekening is gehouden met de mogelijkheid dat er op een ambachtelijke manier een woning wordt gebouwd. Ook uit deze berekening (realisatiefase) blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De berekening is opgenomen in bijlage 5b.

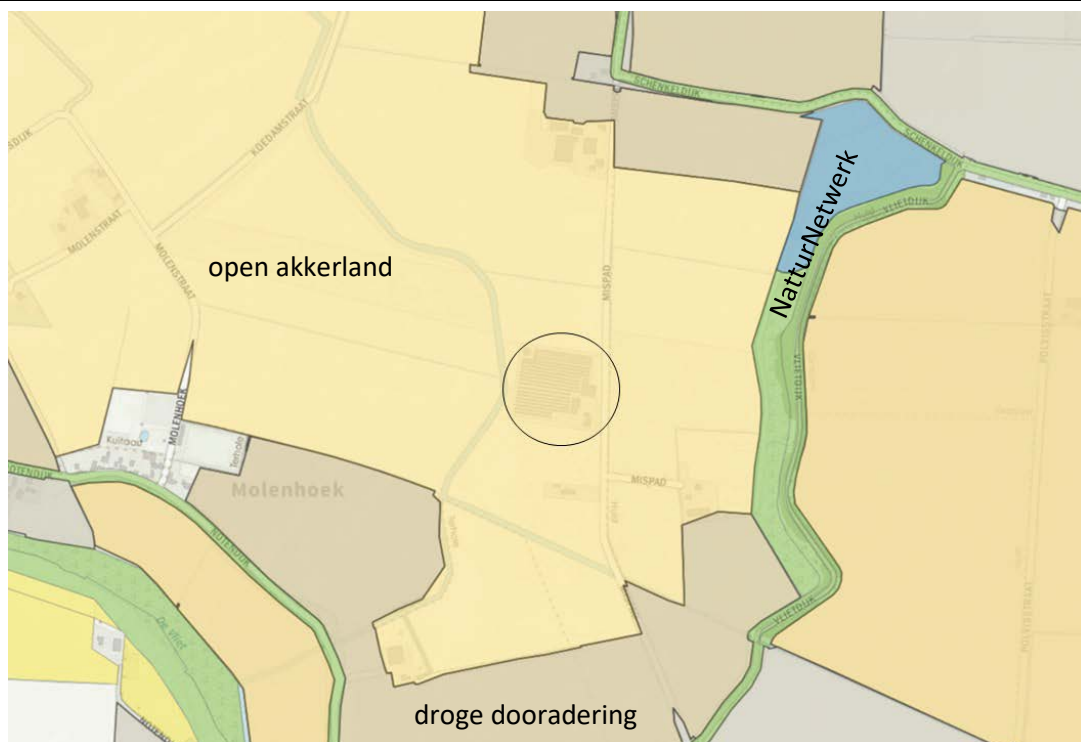
Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

¹ NEPROM, Stikstofdepositie en woningbouwontwikkeling, 16 oktober 2019 (referentie SW NL0250596)

Natuur Network Zeeland

Het plangebied grenst niet aan of maakt geen deel uit van het Natuur Network Zeeland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk is het gebied Mispad op 300 meter. In dit gebied dat zich als een langgerekt gebied uitstrekt over de rand van de Mispadpolder zijn de beheerambities moeras (N05.01), bloemdijk (N12.01), kruiden- en faunarijk grasland (N12.02) en botanisch waardevol grasland (A02.01) uitgesproken. De omzetting van een intensieve veehouderij naar een woning heeft eerder een positief dan een negatief effect op dit gebied.

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied open akker. Er vervalt een agrarisch bouwblok, een groot deel van de opstallen wordt gesloopt en komt beschikbaar voor open akker; dit is een positief effect. Het bestemmingsplan heeft geen negatief effect op het Natuur Network Zeeland (figuur 10).



Figuur 10. Ecologie (Natuurbeheerplan Provincie Zeeland, 2020)

Flora en fauna

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt de verharding van het gebied verminderd, zijn de nertsensheds en de mestloos verwijderd en zijn enkele bedrijfsgebouwen gesloopt. Het gaat hierbij om metalen loodsen met asbestdaken. Deze bedrijfsgebouwen waren niet geschikt als broedplaats voor beschermde diersoorten. De ontstening en de landschappelijke inpassing van de te handhaven loodsen biedt juist kansen voor flora en fauna. Er wordt immers akkerland toegevoegd, waarbij met name aan de randen (overgang naar woonerven en naar watergang) ruimte is voor beplanting die de biodiversiteit ten goede komt. Op het woonperceel is ruimte voor grote landschappelijk ingerichte tuinen. De exacte invulling ervan wordt door de nieuwe bewoners ter hand genomen. In figuur 7 is gesuggereerd om een windsingel en fruitbomen te gebruiken om het erf in het open landschap in te passen.

Het bestemmingsplan veroorzaakt geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

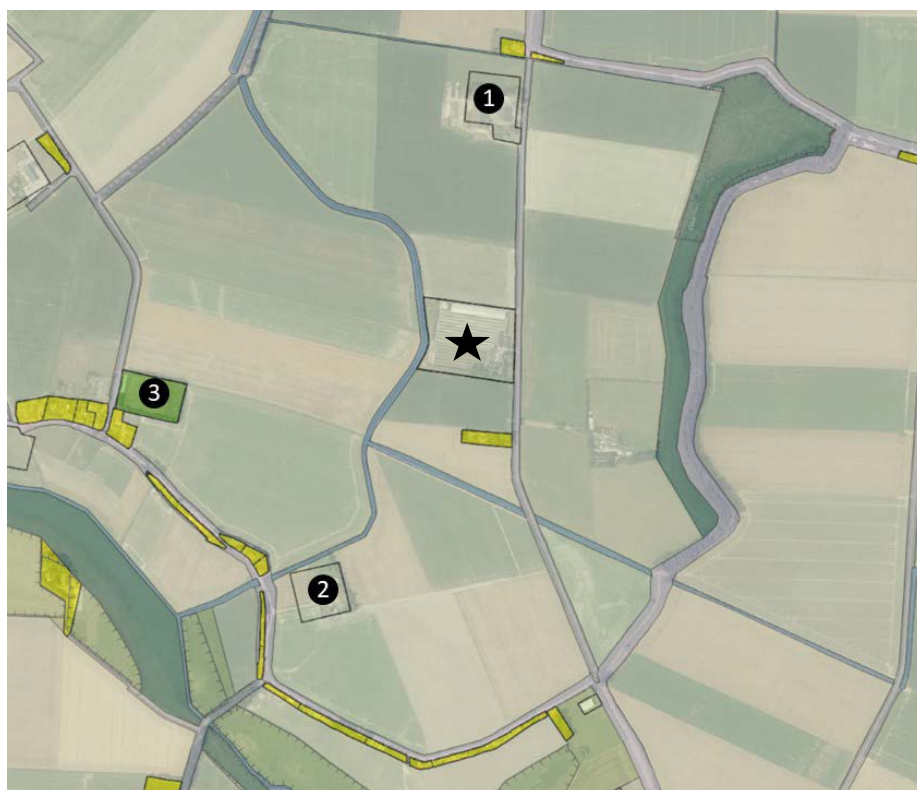
3.8 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de verandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse vervalt. Wonen wordt als milieugevoelige bestemming aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

Agrarische bouwblokken en sportcomplex

Ten zuiden van het plangebied is al een woonbestemming. In de directe omgeving liggen nog twee agrarische bouwblokken en een sportcomplex (figuur 11, nummering correspondeert met onderstaande tabel). Op die agrarische bouwblokken is geen intensieve veehouderij toegestaan. De planologische mogelijkheden op een agrarisch bouwblok bieden in principe ruimte voor akker- en tuinbouw, al dan niet in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief). Daarvoor geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter. Op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) moet voor een veldsportcomplex met verlichting een afstand van minimaal 50 meter aangehouden worden. De werkelijke activiteiten en afstanden staan vermeld in onderstaande tabel.

Adres	Activiteit	Minimaal aan te houden afstand	Werkelijke afstand tot plangebied
1. Mispad 5	Melkveehouderij	100 meter	330 meter
2. Notendijk 57	Akkerbouw	30 meter	420 meter
3. Molenhoek 2	Voetbalvelden	50 meter	460 meter



Figuur 11. Milieuzonering (plangebied als ster aangegeven) (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Alle bouwblokken liggen op grote afstand van het plangebied. De nieuwe woonbestemming in het plangebied heeft geen enkele invloed op de bedrijfsactiviteiten.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen.

3.9 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaï

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. Het Mispad heeft een zeer beperkte erftoegangsfunctie. Er heerst een snelheidsregime van 60 km/u. Conform de Wet geluidhinder dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten geluidbelasting. De intensiteit op het Mispad wordt ingeschat op 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het bouwvlak wordt op minimaal 10 meter van de erfgrans gelegd ofwel op minimaal 18 meter van het midden van de weg. Op basis van deze afstanden wordt – zelfs zonder aftrek van de correcties volgens artikel 110g Wgh – voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (figuur 12). Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planvorming.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	6	2	1
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	0	0	0
Zware vrachtwagens per uur	1	1	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	18
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	46.444
Berekende geluidniveau in Lden :	46.938
Berekende geluidniveau in Lnight :	35.265

Figuur 12. Berekening wegverkeerslawaaï (Standaard Rekenmethode I RMG 2012, Infomil)

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

In de directe omgeving liggen geen inrichtingen met een hoog veiligheidsrisico. Er zijn geen relevante buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen in de omgeving. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het ruimtelijk plan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het plangebied wordt bepaald door het huidige agrarische bouwvlak. In dit bestemmingsplan krijgt het gedeelte van het huidige agrarische bouwvlak dat niet tot het erf behoort, de bestemming Agrarisch zonder bouwmogelijkheden. Het nieuwe erf krijgt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Als gevolg van deze bestemmingslegging is het agrarische bouwvlak volledig verdwenen.

De grens van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen is op 10 meter van de erfgrans aan de zijde van het Mispad gelegd, zodat er geen sprake kan zijn van geluidbelasting en er geen sprake is van bebouwing binnen de beschermingszone van de watergang. Voor de woningen geldt een goothoogte van 6 meter.

Planregels

De regels zijn zoveel mogelijk overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Daarbij zijn in de bestemming Agrarisch alle op het bouwvlak gerichte bepalingen verwijderd. In de bestemming Wonen is – vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied waar op voormalige agrarische bedrijven grotere woningen worden toegestaan – ruimte gemaakt voor een grotere woning tot maximaal 1.000 m³ en is de handhaving van twee schuren mogelijk gemaakt door een verwijzing naar de beoogde situatie die in bijlage 1 van de regels is opgenomen. Er is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen om eerst de opstallen te slopen voordat de woning gebouwd mag worden, omdat de opstallen al gesloopt zijn.

Voor de bestemming Waarde Archeologie is gebruik gemaakt van het bestemmingsplan Archeologische en aardkundige waarden. Op grond van de discussie die thans gaande is bij de herziening van het bestemmingsplan, wordt de realisatie van een paardenbak mogelijk gemaakt met behulp van een afwijkingsprocedure.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald. In de anterieure overeenkomst wordt tevens het recht van de initiatiefnemer op twee bouwtitels (elk voor één woning) die niet in het plangebied komen te liggen, vastgelegd.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de asbestsanering en sloop worden bekostigd uit de opbrengst van de bouwtitels, waarvan er één in het plangebied komt te liggen en twee elders. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

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

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. 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.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. De provincie heeft gereageerd en verzocht om een extra Aeriusberekening te maken voor de realisatiefase en om duidelijker te maken welke winst kan worden geboekt voor flora en fauna. Het waterschap heeft gereageerd met een wateradvies. Alle opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.