

Partiële herziening
bestemmingsplan
Buitengebied (Ruimte voor Ruimte,
Vogeldijk 6, Hengstdijk)'

Bestemmingsplan Buitengebied (Ruimte voor Ruimte, Vogeldijk 6, Hengstdijk)

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpbuitenvogeldijk6RR-001V
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	08-06-2023
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming Vogeldijk 4 en Vogeldijk 6 te Hengstdijk van 'agrarisch' naar 'wonen' en het toevoegen van een woning op het erf van Vogeldijk 6 door middel van gebruik making van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.2 Toekomstige situatie plangebied	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. Omgevingsaspecten.	16
4.1. Bodem	16
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Flora en fauna.....	22
4.7 Verkeer	23
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	24
4.9 Kabels en leidingen.....	25
4.10 Overige belemmeringen.....	25
4.11 Stikstofdepositie.....	25
4.12 Asbest	26
4.13 Waterhuishouding.....	26
4.14 Besluit M.E.R.	27
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Regels	28
5.2 Verbeelding	28
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1.1 Vooroverleg.....	29
6.1.2 Zienswijzen	29
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	29

Bijlage 1 Stikstofberekening	31
Bijlage 2 Watertoetstabel.....	32
Bijlage 3 Quicksan natuurwetgeving.....	34
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	35
Bijlage 5 Asbestinventarisatieonderzoek.....	37
Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vogeldijk 4-6 is thans een gemengd agrarisch bedrijf met akkerbouw en rundvee gelegen. De eigenaren zijn voornemens binnen afzienbare tijd te stoppen met de agrarische activiteiten. Er is geen bedrijfsopvolger. Omdat het niet in de lijn der verwachting ligt dat het bedrijf als agrarisch bedrijf wordt verkocht, hebben de eigenaren verzocht om de agrarische bestemming van het bedrijf te wijzigen naar 'wonen' en de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, ter compensatie wensen zij met gebruikmaking van de provinciale ruimte voor ruimte regeling een extra woning op het erf te bouwen en twee ruimte voor ruimte bouwtitels die elders mogen worden ontwikkeld. Het college van B&W heeft inmiddels ingestemd met de bestemmingswijziging en het toekennen van drie ruimte voor ruimte titels. Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan wijzigt de agrarische bestemming naar wonen en voegt een ruimte voor ruimte woning toe op het bestaande erf.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijf op het adres Vogeldijk 4 en 6. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding.



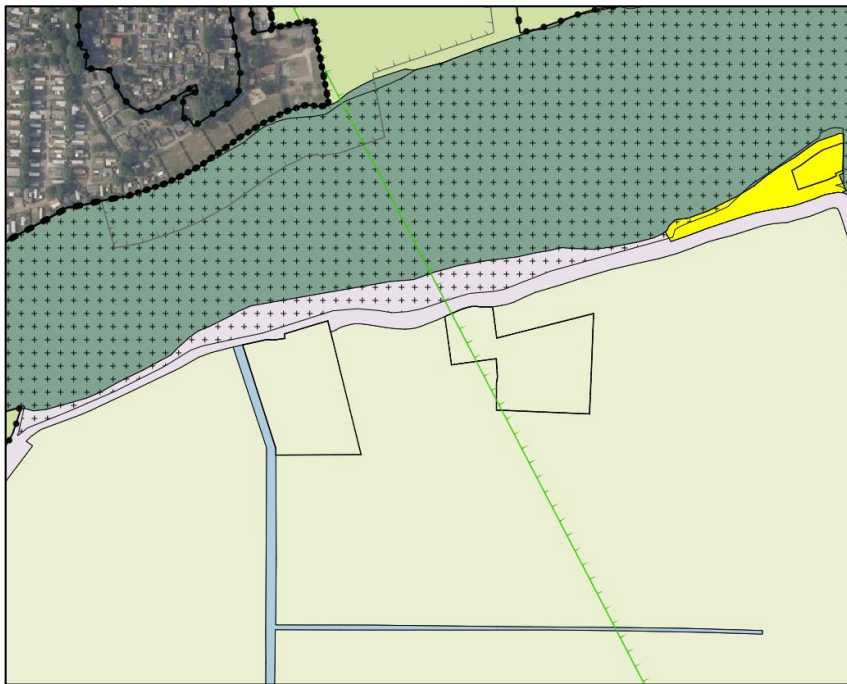
Figuur 1.1: Ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is wit omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Vogeldijk 4-6 is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van de gemeente Hulst en hierin bestemd als 'agrarisch'. Het bestemmingplan is door de

gemeenteraad van Hulst op 16 mei 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Op het perceel mogen twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, deze zijn ook beiden aanwezig. In figuur 1.2 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Verder zijn de voorschriften van het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing, dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 juni 2017. Het perceel heeft op basis van dit paraplubestemmingsplan tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2'.

Tot slot zijn eveneens de voorschriften van het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' van toepassing, vastgesteld op 23 februari 2017.

Hoewel het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid kent om de bestemming van het perceel te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen', past deze ontwikkeling niet binnen de uitgangspunten van deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, omdat binnen artikel 3.6.7 onder b het aantal woningen niet mag toenemen. Medewerking kan worden verleend door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied

Het agrarisch bedrijf aan de Vogeldijk 6 is een gemengd bedrijf dat opgericht is in de jaren '60 van de vorige eeuw. Het bedrijf bestaat uit een akkerbouwtaak en een deel rundveehouderij. Op het perceel zijn vier bedrijfsgebouwen aanwezig, waarvan er twee bestemd zijn voor de veehouderij en twee voor opslag van machines en agrarisch product. De bedrijfsgebouwen zijn grotendeels voorzien van asbest daken.



Fig. 2.1: foto van het plangebied (bron: Google Maps)

Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfswoning met huisnummer 4 is vanwege de landschappelijke inpassing optisch geen onderdeel van het erf. De bedrijfswoning op huisnummer 6 is duidelijk nabij de bedrijfsgebouwen geplaatst. Aan de west- en de noordzijde, de zijde aan de openbare weg is het erf over het algemeen stevig landschappelijk ingepast met groenbeplanting. Aan de oost- en zuidzijde ontbreekt deze landschappelijke inpassing.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Op het perceel wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een vrijstaande woning gebouwd. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven behouden. Het ontwerp van deze woning is nog niet bekend. De woning wordt gebouwd in de rooilijn van de woning Vogeldijk 6 en parallel lopend met de openbare weg.

In afbeelding 2.2 zijn de bestaande bedrijfswoningen geel gearceerd. Is de te slopen bedrijfsbebouwing rood gearceerd en is de locatie van de toe te voegen ruimte voor ruimte woning globaal in het blauw aangegeven.

In totaal wordt er op het perceel in totaal 1.506 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Ter hoogte van de oostelijke bestaande bedrijfswoning wordt 150 m² van deze bedrijfsbebouwing gehandhaafd. Deze zal als bijgebouw worden gebruikt. Zie afbeelding 2.3 ter verduidelijking.

In bijlage 6 bij deze toelichting is een landschappelijk inpassingsplan gevoegd, die de toekomstige situatie van het erf weer geeft.



figuur 2.2 toekomstige situatie Vogeldijk 4 – 6



figuur 2.3 te slopen (rood) en te handhaven (groen) bebouwing Vogeldijk 4 – 6

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming past binnen een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en hiermee binnen de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Realisatie ruimte voor ruimte woning op het perceel Vogeldijk 6

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een extra woning met behulp van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Een ontwikkeling van minder dan twaalf woningen wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het bouwen van één woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Op 11 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse

kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets

De ruimte voor ruimte regeling is een manier waarmee de provincie Zeeland nieuwe functies aan voormalige agrarische bedrijven wenst te geven. De regeling gaat leegstand en mogelijke verkrotting tegen. Doordat een veehouderij stopt, heeft de ontwikkeling ook een gunstige bijdrage aan het beperken van de stikstofuitstoot in Zeeland. De provincie Zeeland heeft de regie bij het uitvoeren van maatregelen die deze uitstoot moet verminderen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is nog steeds de geldende verordening. Deze zal in 2022 worden vervangen door een geactualiseerde Omgevingsverordening. Veel regels uit deze verordening hebben betrekking op het buitengebied. Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

Het beleid van de provincie Zeeland ten aanzien van het hanteren van de ruimte voor ruimte regels is vastgelegd in bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

Het toevoegen van woningen in het buitengebied is vastgelegd in artikel 2.7 en de voorwaarden bij dit artikel behorende bijlage c. De regeling maakt het mogelijk om in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woonfunctie. Aan de uitvoer van deze regeling 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

Op het perceel is ruim 1.600 m² bedrijfsbebouwing aanwezig, waarvan een groot deel is voorzien van een asbest dak. Van deze bedrijfsbebouwing wordt ten minste 1.500 m² gesloopt. Daarnaast is er geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Nadat de bestemming is gewijzigd naar wonen op het perceel is het niet mogelijk om agrarische bedrijfsbebouwing te heroprichten. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsverordening 2018.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

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

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'verbreden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie functies mogen worden toegevoegd, zodat er naast de agrarische functie een bredere variëteit aan andere functies mag ontstaan. Op het perceel wordt de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Dit houdt in dat er ruimte is voor kleinschalige passende niet-agrarische vervolgactiviteiten op het perceel. Hier is overigens op dit moment geen initiatief voor. Onderhavige ontwikkeling waarbij de agrarische bestemming komt te vervallen en er planologische ruimte wordt geboden aan mogelijke bedrijfsmatige nevenactiviteiten past binnen deze strategie van verreden en is dus passend binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hulst.

3.3.2 Woningmarktafspraken 2016-2025

In de 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.

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie Zeeland maken samen afspraken over de regionale woningmarkt. Naast afspraken in kwalitatieve zin, worden ook afspraken vastgelegd over het aantal toe te voegen woningen aan de woningmarkt. Doordat er een bouwmogelijkheid binnen de regio wordt verplaatst, wordt er per saldo geen woning toegevoegd aan de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt. Wel dienen de gemeenten Terneuzen en Hulst in hun woningmarktafspraken op te nemen dat er binnen de gemeenten respectievelijk een woning wordt gesloopt en een woning wordt toegevoegd.

De ontwikkelingen zorgt wel voor vernieuwing van de woningvoorraad. Met name de vernieuwing van de verouderde particuliere woningvoorraad is een uitdaging waar de Zeeuws-Vlaamse gemeenten voor staan. In voorliggende situatie wordt een verouderde particuliere woning gesloopt en een nieuwe duurzame woning terug gebouwd. Dit past binnen de uitgangspunten van de regionale woningmarktafspraken.

3.3.3 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

Op 12 juni 2018 heeft het college van de gemeente Hulst beleidsregels vastgesteld waaraan nieuwe kleinschalige woningbouwverzoeken dienen te worden getoetst. Omdat de gemeente Hulst meer nieuwe woningbouwverzoeken ontvangt, dan dat er plancapaciteit is, is een toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader probeert vernieuwing van de bestaande woningvoorraad te stimuleren. Door sloop en nieuwbouw waar mogelijk aan elkaar te koppelen, kunnen er meer nieuwe woningen gebouwd worden met als gevolg dat de woningvoorraad beter zal aansluiten op de vraag.

Voor voorliggende ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling, artikel 6 van de beleidsregels is van toepassing. Het bouwplan voldoet aan de beleidsregels wanneer is aangetoond dat:

- a. Voldaan moet worden aan de beleidsregels voor Ruimte-voor-Ruimte woningen zoals vastgelegd in de geldende Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ);
- b. 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;
- c. In afwijking van hetgeen genoemd onder b. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan op zowel de ontwikkelingslocatie als de saneringslocatie;
- g. bouw buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 2.3 kan uitsluitend plaats vinden in kernrandzones en in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters;
- h. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
- i. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie; een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld; een watertoets is uitgevoerd;
- j. hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
- l. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
- m. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Ad a. Zie paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.

Ad b. Zie onder ad c.;

Ad c. Op het erf van Vogeldijk 6 wordt één Ruimte voor Ruimte woning gebouwd. Aan dit artikel wordt voldaan;

Ad d. Het college van B&W heeft ingestemd met het toepassen van een ruimte voor ruimte bouwtitel op het perceel Vogeldijk 6. Het bestaande erf wordt ingericht als tuin;

Ad e. Hieraan zal worden voldaan in de planregels;

- Ad f. Het bouwen van één ruimte voor ruimte woning op het erf waar de bedrijfsgebouwen worden gesaneerd is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Per saldo verdwijnt het aantal vierkante meters bebouwing aanzienlijk;
- Ad g. Zie ad c.;
- Ad h. De nieuwe ruimte voor ruimte woning zal worden bewoond door de huidige eigenaren van het perceel Vogeldijk 6;
- Ad i. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting. Aan artikel 6.6 lid d. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad j. Verwezen wordt naar paragraaf 4.11 en bijlage 3 van deze toelichting. Aan artikel 6.6 lid e. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad k. De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied;
- Ad l. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6 van deze toelichting. Aan artikel 6.6 lid g. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad h. Hier is geen sprake van. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting. Aan artikel 6.6 lid h. van de beleidsregels wordt voldaan.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van woningbouwverzoeken staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4. Omgevingsaspecten.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Op basis van de topografisch militaire kaart uit 1850 is op het perceel reeds een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit agrarisch gebruik is gedurende de tijd steeds doorlopend actief geweest.



Afbeelding 4.1, Topografische Militaire Kaart uit 1850, het perceel is reeds agrarisch in gebruik (bron: www.zeeland.nl)

Met name vanwege het langdurige gebruik als agrarisch bedrijf ligt het voor de hand om ter plaatse een veldonderzoek uit te voeren en de bodem te onderzoeken op mogelijke vervuiling.

4.1.2 Bodemonderzoek

Door ABO Milieuconsult is op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Ter hoogte van de bestaande woning, het erf, de te slopen schuren, de toekomstige woning en het grondwater. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek is de gehele locatie onverdacht. Nergens zijn vervuiling aangetroffen die hoger zijn dan de achtergrondwaarden.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De locatie aan de Vogeldijk is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Vogeldijk kent een maximumsnelheid van 60 km/u. De Vogeldijk is een straat met weinig doorgaand verkeer, de verkeersintensiteit is hierdoor relatief laag.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde).

Middels de Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is in beeld gebracht wat de gevelbelasting op de nieuwe woning wordt. Dit rekenmethode is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren, aan de Vogeldijk is hier sprake van. Uit de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. De Vogeldijk is echter een dusdanig rustige landweg, dat de ingevulde intensiteiten niet of uitsluitend in zeer incidentele gevallen zullen voorkomen. In de praktijk zal er aanzienlijk minder verkeer zijn.

Volgens artikel 110 Wgh en volgens artikel 3.5 van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 mag een correctie toegepast worden van 5 d(B)A. De Lden wordt dan 42.454. Dat is ruim onder de toegestane waarde van 48 dB. Hiermee kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	10	5	1
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	2	1	0
Zware vrachtwagens per uur	1	1	0
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	3		
Horizontale afstand tot midden van weg	25		
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 :	47.454		
Berekende geluidniveau in Lden :	47.388		
Berekende geluidniveau in Lnight :	33.952		

Afbeelding 4.2, Standaard Rekenmethode Wegverkeerslawaai (bron: Infomil)

Toets

De nieuwe woning wordt gebouwd in de rooilijn van de bedrijfswoning met huisnummer 4. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst. Het aanhouden van deze rooilijn levert geen problemen op ten aanzien van wegverkeerslawaai. De toekomstige woning voldoet aan de voorschriften uit de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;

- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woning. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van vijftien extra verkeersbewegingen per dag, waarvan een aandeel van 5% vrachtverkeer. Dit is in beide gevallen een berekening met een ruime worst-case marge, omdat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer een stuk lager zal liggen. De landelijke CROW kengetallen gaan uit van een vrijstaande woning in het buitengebied van zo'n acht verkeersbewegingen per dag. In figuur 4.8 is de berekening weergegeven.

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)		15
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	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 4.8: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat er sprake is van de aanwezigheid van agrarische percelen, bedrijven, bedrijfswoningen en burgerwoningen. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype 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

Figuur 4.9: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Binnen een straal van 400 meter rondom het perceel Vogeldijk 4-6 is slechts één bedrijf aanwezig. Het betreft het bestaand agrarisch bedrijf aan de Vogeldijk 2. Dit bedrijf ligt op een afstand van ruim 110 meter van de westelijke erfgrans van het perceel Vogeldijk 4. Het bedrijf aan de Vogeldijk 2 is een kleinschalig landbouwbedrijf. Het bedrijf is zeer beperkt actief. Dit bedrijf is in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als Akkerbouw en Fruitteelt' (SBI 011, 012, 013). Voor dit

type bedrijven gelden de richtafstanden 10 meter voor geur, 10 meter voor stof en 30 meter voor geluid.

Hoewel er in de praktijk geen sprake van is, staat het bestemmingsplan ook veeteelt toe op het perceel. Daarmee zou op basis van de VNG-brochure de richtafstand voor het aspect geur worden verruimd tot 100 meter. Zelfs in de theoretische situatie dat het bedrijf aan de Vogeldijk 2 in de toekomst vee zal gaan houden, is het bedrijf op voldoende afstand gelegen van de herstructurering aan de Vogeldijk 4 en 6. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande woning Vogeldijk 4 het dichtst bij het perceel Vogeldijk 2 is gelegen en de toekomstige ruimte voor ruimte woning juist het verst van dit bedrijf zal worden geprojecteerd.

Overige bedrijven liggen op 400 meter, of meer van de planlocatie. De toe te voegen woning is voor deze bedrijven ook niet de maatgevende woning. De nieuw te bouwen ruimte voor ruimte woning vormt voor deze overige bedrijven dan ook geen beperking voor de bedrijfsvoering.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

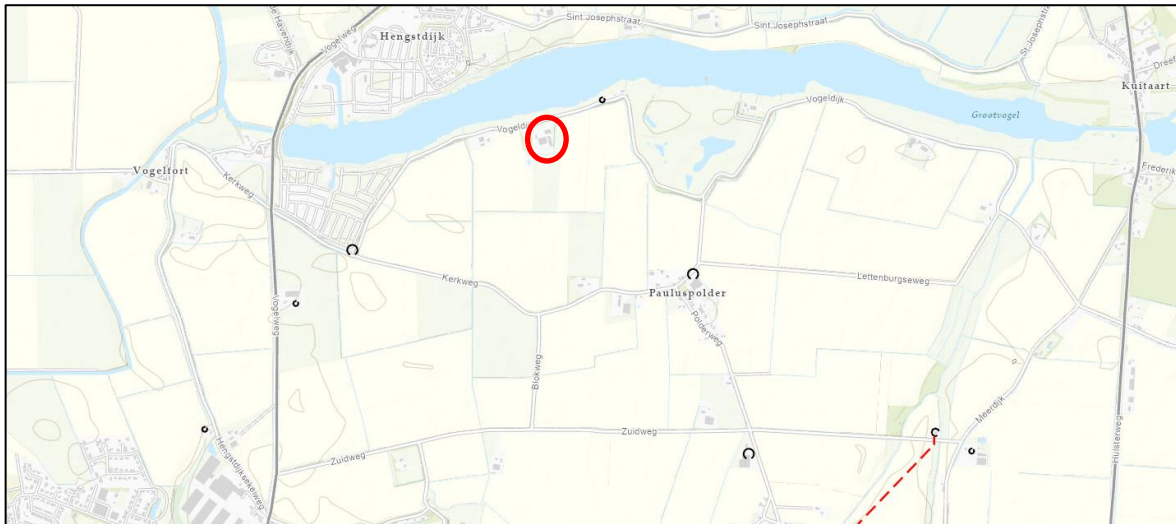
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een

oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Vogeldijk. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportroutes, of BEVI-inrichtingen, met uitzondering van veel voorkomende propaantanks bij agrarische bedrijven en bij camping 'De Vogel'. In figuur 4.10 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.



Figuur 4.9: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat de ontwikkelingslocatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Hiervoor is door Adviesbureau Wieland een 'Quickscan natuurwetgeving' uitgevoerd.

In de te slopen bebouwing zijn restanten van vogelnesten gevonden. Soorten die in de schuren kunnen broeden zijn holenduif, kauw, turkse tortel en boerenzwaluw. Soorten waarvan het

leefgebied jaarrond beschermd is zijn niet te verwachten. Door de schuren te slopen buiten de broedperiode kan voorkomen worden dat vogelnesten verstoord worden. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd middels de Wet natuurbescherming. Een gunstige periode om te slopen is van 15 augustus tot 1 maart.

Het plangebied is geen geschikt biotoop voor grondgebonden zoogdieren. Het is geheel verhard en er zijn geen schuilmogelijkheden. Er zijn wel potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen in schuur 3. Om te bepalen of hier vleermuizen voorkomen en wat de functie is, is een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen noodzakelijk. Dit nader onderzoek is inmiddels ook uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er uitsluitend vleermuizen zijn waargenomen in de bestaande woning, welke blijft gehandhaafd. De te slopen schuur is vrij van vleermuizen. Dit aanvullend onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting.

Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het is geheel verhard. Er is geen beplanting, of water aanwezig.

De uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden zorgen voor een tijdelijke verstoring. Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn tijdelijk en kleinschalig van aard. Daarnaast verdwijnt een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing, alsmede een actieve veehouderij. Het slopen van de bedrijfsbebouwing en bedrijfsbeëindiging zorgen voor een positieve bijdrage aan de nabij gelegen Vogelkreek.

De volledige quickscan is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Verkeer

De ontwikkeling leidt tot de bouw van één extra woning enerzijds, maar anderzijds wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. In de praktijk zal deze ontwikkeling leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen, met name het aandeel zwaar verkeer zal sterk afnemen.

Ontsluiting

De nieuwe woning is bereikbaar via een bestaande duiker, welke is aangesloten op de Vogeldijk.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie voor de extra woning wordt aangesloten bij de kengetallen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied gelden kengetallen met een bandbreedte tussen 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig via de Vogeldijk met de relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. Het aspect 'verkeersgeneratie' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Ook voor het aspect parkeren wordt aangesloten bij de kengetallen van genoemde CROW publicatie. Hier geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied de kengetallen met een bandbreedte tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het toekomstige perceel krijgt een oppervlakte tussen de 1.500 en 2.500 m². Tussen de voorgevel en de straat is voldoende ruimte. Het perceel en de voortuin in het bijzonder is ruim genoeg om het parkeren volledig op eigen terrein plaats te laten vinden. Ook het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Hulst heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Vogeldijk geldt een 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die tot de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte worden overschreden, maar niet de vrijstellingsoppervlakte van 500 m². In planologische zin biedt het nieuwe bestemmingsplan geen ruimte om 500 m² bebouwing op het perceel toe te voegen. Conform de regels van het bestemmingsplan bedraagt de bewoonbare vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen maximaal 225 m², waardoor het niet te verwachten is dat archeologisch onderzoek nodig is. Wanneer er geen verplichting voor een nader archeologisch onderzoek ligt, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet (ex artikel 5.10 Erfgoedwet). Bij een vondst dient contact te worden opgenomen met de gemeente Hulst.

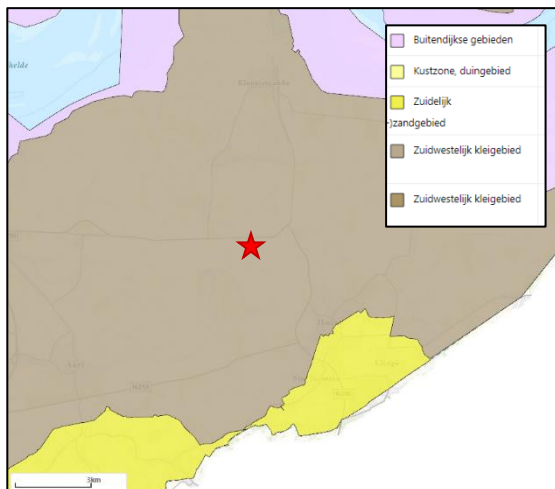
In de bestemmingsplanregels zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot archeologie en in bijlage 1 van deze regels is de geldende vrijstellingenkaart opgenomen. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en

cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische en aardkundige elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.



Toets

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotop. Tevens zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat het plangebied is gelegen in het zuidwestelijk zeeleigebied en het dekzandgebied ten noorden van Hulst. Dit is geen aardkundig waardevol monument.

Afbeelding 4.10, cultuurhistorische waardenkaart landschapstypen (bron: zeeland.nl)

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Het plangebied is grotendeels gelegen in een radargebied van vliegbasis Woensdrecht. De grens van dit radargebied ligt toevalligerwijs aan de westzijde van het plangebied. Hierdoor is een hoogtebeperkingen voor bouwwerken hoger dan 63 meter. De bouw van een woning verstoort de werking van het radargebied niet.

Verder zijn er in het plangebied geen overige beperkingen, zoals een molenbiotop, bekend.

4.11 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk, zoals bedoeld in de Wabo. Direct ten noorden van het plangebied ligt het natuurgebied De Vogelkreek. Vanwege het voorkomen van het plantje 'Kruipend Moerasscherm' is dit gebied aangewezen als Natura 2000 gebied. Dit plantje an sich is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Het natuurgebied Vogelkreek in zijn geheel is dat wel.

Het saneren van het agrarisch bedrijf Vogeldijk 4-6 en de realisatie van een ruimte voor ruimte woning zijn voorbeelden van activiteiten die onder de vrijstelling van vergunningplicht vallen. De partiële vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden,

zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden.

Omdat deze activiteiten dus op voorhand vergunningvrij zijn, hoeft voor deze activiteiten geen stikstofberekening van de bouw-aanlegfase meer gemaakt te worden. De gebruiksfase moet altijd nog wel apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor het toevoegen van de woning is voor de gebruiksfase een stikstofberekening uitgevoerd. Hierin zijn de verkeersbewegingen veroorzaakt door de extra woning ingevoerd. Op basis van de kengetallen gehanteerd door het CROW is uitgegaan van een gemiddelde van acht verkeersbewegingen per dag. De verkeersbewegingen zijn in beeld gebracht van en naar de provinciale wegen in de omgeving. Vanaf dit punt gaat het verkeer op in het normale verkeersbeeld. De verkeersbewegingen zijn evenredig verdeeld richting westen en oosten. Opgemerkt wordt dat er geen rekening is gehouden met het beëindigen van een agrarisch bedrijf, er is dus niet gesaldeerd. Doordat een veehouderij wordt gesaneerd zal de stikstofuitstoot en belasting op de Vogelkreek juist sterk verbeteren met deze ontwikkeling.

Tijdens de gebruiksfase zijn geen effecten te verwachten op stikstofgevoelige gebieden. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd.

Toets

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze bestemmingsplanwijziging geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig.

4.12 Asbest

Voordat de schuren op het perceel gesloopt kunnen worden is door Asbest Inventarisatie Nederland b.v. een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat van alle te slopen schuren de daken asbest bevatten. Sloop en afvoer van deze daken dient volgens het geldende protocol te worden uitgevoerd. Het volledige asbestinventarisatieonderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

4.13 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 2.

4.14 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het saneren van een agrarisch bedrijf met veehouderij en de realisatie van één extra burgerwoning in het buitengebied, door middel van de ruimte voor ruimte regeling. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde voor woningbouw. Tevens zal het beëindigen van de bedrijfsbestemming juist een sterk positieve bijdrage leveren aan de milieu effecten.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project, het saneren van een bedrijfslocatie en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Ruimte voor Ruimte Vogeldijk 6' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor het saneren van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf en de realisatie van een extra ruimte voor ruimte woning op het perceel Vogeldijk 6. De planopzet sluit waar mogelijk aan bij het moederplan 'Buitengebied' van de gemeente Hulst, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen. Omdat in voorliggende ontwikkeling sprake is van de rood-voor-rood regeling zijn aan de artikelen uit het moederplan nieuwe voorschriften toegevoegd.

5.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 2 Wonen

Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor de nieuw te realiseren voldoende waterberging op eigen perceel dient te worden gerealiseerd. Voor het overige sluit het artikel aan bij het moederplan 'Buitengebied Hulst' en zijn de voorschriften uit de parapluperzieningen 'Huisvesting Arbeidsmigranten' en 'Archeologische en Aardkundige waarden' verwerkt.

5.2 Verbeelding

Op het perceel wordt een bouwblok toegevoegd, zodat op het perceel Vogeldijk 4 en 6 uiteindelijk drie burgerwoningen aanwezig mogen zijn. In de vigerende situatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft geen opmerkingen gemaakt tijdens het vooroverleg.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap Scheldestromen heeft geen opmerkingen gemaakt tijdens het vooroverleg.

6.1.2 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 8 december 2022 tot en met 18 januari 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de herbouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genooddacht op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over het verhalen van eventuele planschade. De

eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Bijlage 1 | Stikstofberekening

Bijlage 2 | Watertoetstabel

Bijlage 3 | Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 4 | Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 | Asbestinventarisatieonderzoek

Bijlage 6 | Landschappelijk inpassingsplan