

Herziening bestemmingsplan buitengebied Zeildijk 38 Hulst



Toelichting

Zeildijk 38 Hulst

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 28 april 2021

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.bpbuitenzeildk38-0010

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader.....	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	12
4.	Milieuaspecten	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid	12
4.3	Luchtkwaliteit.....	13
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Mer beoordeling.....	14
4.6	Milieuzonering	14
4.7	Watertoets.....	15
5.	Overwegingen	17
6.	Juridisch	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Verbeelding.....	18
6.3	Regels.....	18
7.	Economische uitvoerbaarheid	18
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	19
8.1	Conclusie.....	19

Bijlage 1. Plan voor landschappelijke inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zeildijk 38 te Hulst is een burgerwoning gelegen. Op deze locatie is naast de woonfunctie ook een organisatie-adviesbureau (25 m²), een dierenartsenpraktijk (60 m²), paardenstal, kippenhok een blokhut en een paardenbak gerealiseerd. Het adviesbureau is rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Om de dierenartsenpraktijk en de paardenbak (ligging van de paardenbak voldoet niet aan de voorwaarden welke standaard gesteld worden in het bestemmingsplan Buitengebied) te legaliseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De bijgebouwen kunnen op basis van de Beleidsregels verruiming bijgebouwenregeling buitengebied gerealiseerd worden.

De locatie is in het bestemmingsplan Buitengebied Hulst aangewezen met de enkelbestemming Wonen. De bestemming maakt het mogelijk te wonen met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

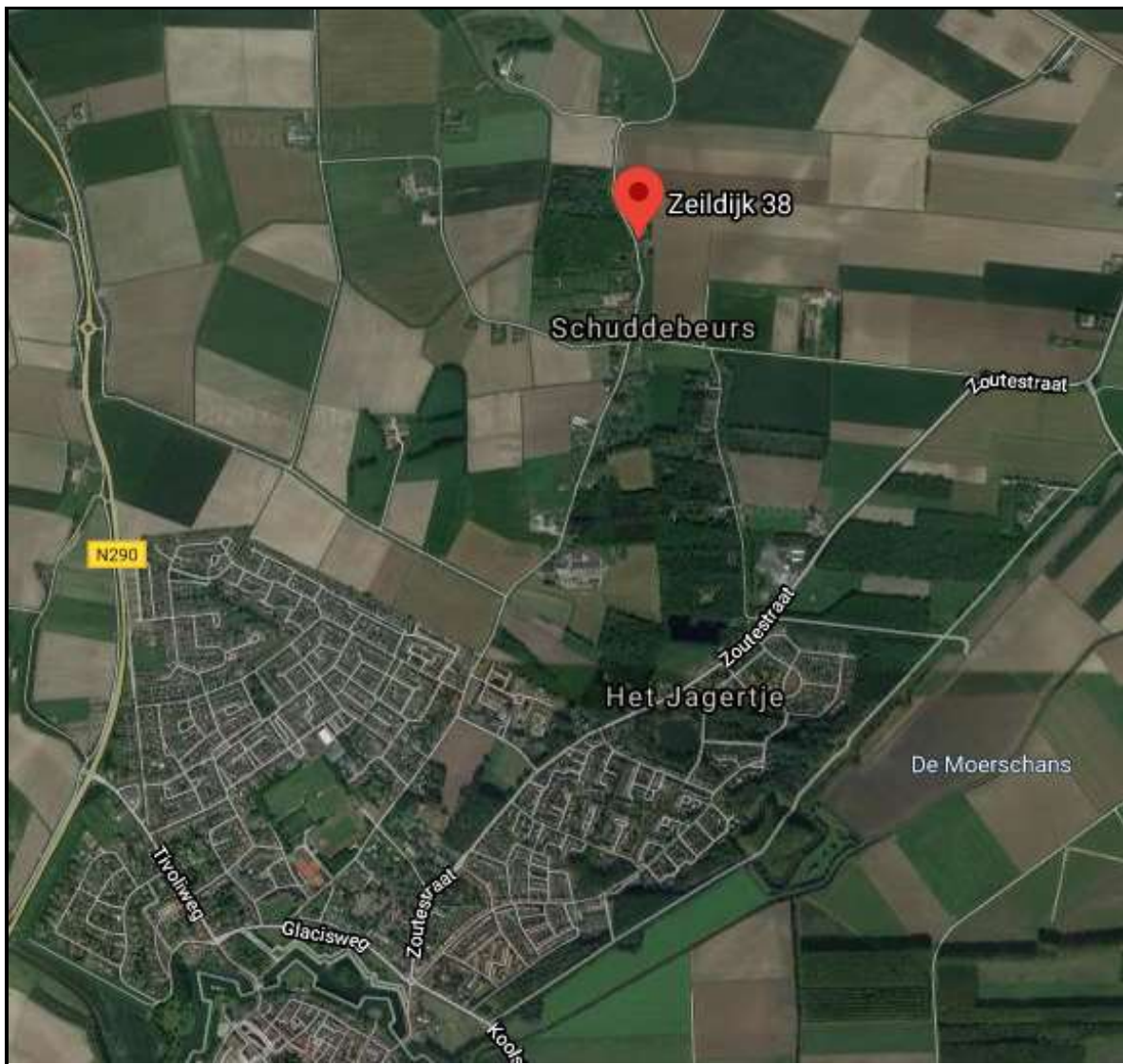
Om de dierenartsenpraktijk en de paardenbak te legaliseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Initiatiefnemer heeft de gemeente Hulst verzocht medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming. Op 20 mei 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingswijziging.

De dierenartsenpraktijk en de paardenbak kunnen worden gerealiseerd op basis van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Bij dit bestemmingsplan dient naast een verbeelding en regels een toelichting te worden opgesteld. In deze toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden.

Uit de toelichting zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daarom medewerking verleend kan worden aan het initiatief.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Zeildijk 38 in het buitengebied van de gemeente Hulst. Op de locatie staan bijgebouwen en een woning. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hulst, sectie G, nummers 235 en 465. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 1,35 kilometer van de bebouwde kom van Hulst. De meest nabij gelegen woning (Zeildijk 85) ligt op een afstand van circa 25 meter. Dit is de afstand van bouwvlak tot bouwvlak.



Figuur 1: Locatie plangebied (Google Maps 2021)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de bestaande dierenartsenpraktijk en paardenbak te legaliseren. De huidige paardenbak is niet volledig gelegen achter de rooilijn van de woning. Gezien de geringe overschrijding, het ontbreken van ruimtelijke belemmeringen en de toeristisch/recreatieve functie van een paardenbak is legalisatie mogelijk. Tevens dient de dierenartsenpraktijk positief te worden vergund. De huidige functie is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied toegestaan tot 25 m² en middels een Nieuwe Economische Drager (NED) tot 50 m². De huidige omvang overschrijdt deze maatvoering met 10 m². Het geheel wordt landschappelijk ingepast conform bijlage 1.



Figuur 2: Landschappelijke inpassing (OMNA, ontwerpers van de buitenruimte 15 februari 2021)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet geluidhinder, luchtkwaliteit en bodem.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure die het bestemmingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De vestiging van een dierenartsenpraktijk, de paardenbak en legalisatie blokhut zijn niet in strijd met een van deze 14 onderwerpen welke zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In navolging hebben inmiddels 3 herzieningen plaatsgevonden. In het Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In het Omgevingsplan 2018 zet de provincie Zeeland in op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

De karakteristieke openheid van het agrarische landschap draagt bij aan het ervaren van rust en ruimte en daarmee aan de recreatieve aantrekkingskracht en positief vestigingsklimaat van Zeeland. De provincie hecht grote waarde aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. Zij streven daarom naar voldoende ruimte voor zowel nieuwe als uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien dient verstening van het landelijk gebied te worden tegengegaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing

Het toevoegen van een NED binnen bestaande bebouwing is een passende ontwikkeling en een goede herinvulling van de bestaande bebouwing. Bestaande bijgebouwen worden gelegaliseerd op basis van bestaand gemeentelijk beleid. Mogelijke verdere verstening van het buitengebied wordt tegengegaan nu uitbreiding van bebouwing boven 250 m² niet meer mogelijk is en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen planologisch is gewaarborgd.

Omgevingsverordening 2018

De verordening duidt gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening, artikelen 2.23 tot en met 2.27, geraadpleegd. Het plangebied is getoetst aan de verschillende kaarten. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling wel is gelegen binnen 100 meter van een natuurgebied, in de zogenaamde afwegingszone. De gewenste ontwikkeling is echter van zeer kleine omvang en heeft geen negatieve gevolgen voor dit gebied of andere gebieden met bijzondere verwachtingswaarden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Strategie 'Behouden'

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een drietal soorten gebieden te onderscheiden.

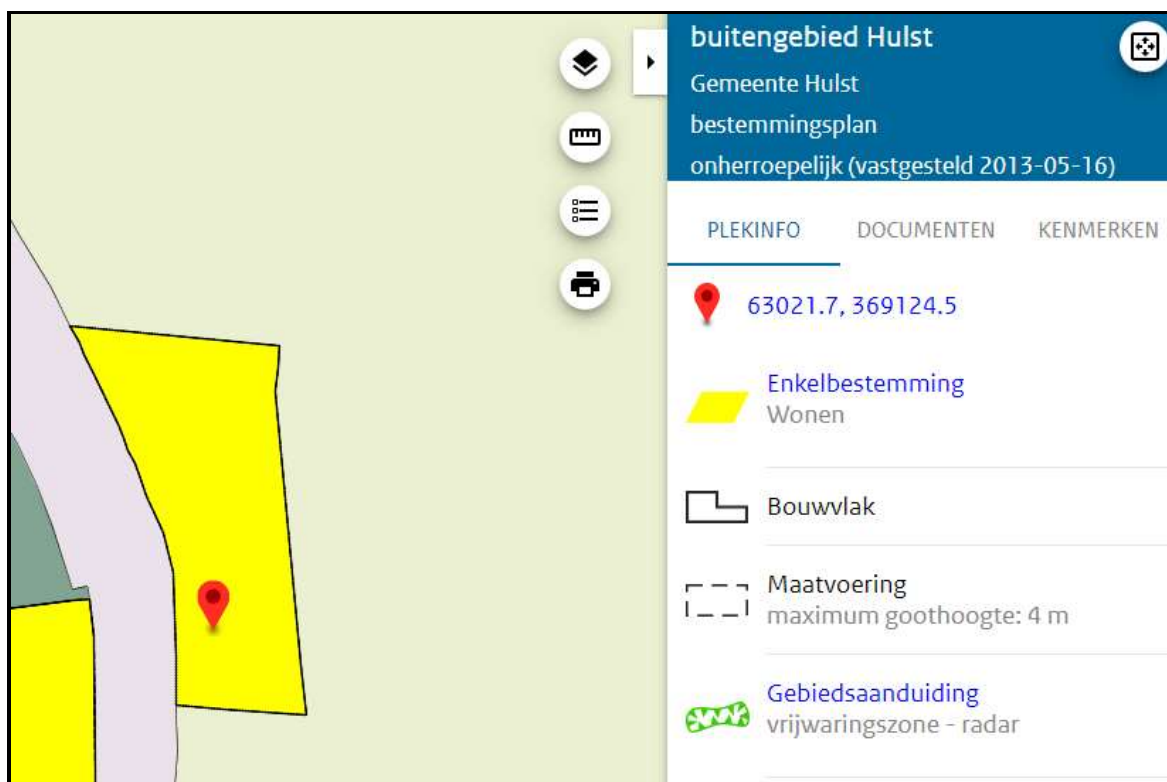
Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector in het grootschalige poldergebied functioneert goed. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden in het grootschalige polderlandschap, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van ongeschikte nieuwe economische dragers) geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Recent zijn ook de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het buitengebied geïnventariseerd. Beleid daarbij is om bij cultuurhistorische gebouwen ruimere hergebruiksmogelijkheden toe te staan en sloop te ontmoedigen. Dit beleid past in de strategie behouden. De ontwikkelingen staan omliggende agrarische bedrijfsvoeringen niet in de weg.

Beleidsregel: "Verruiming bijgebouwenregeling bij woningen in het buitengebied"

In de vergadering van 23 augustus 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Hulst besloten om regels vast te stellen betreffende de "Verruiming bijgebouwen bij woningen in het buitengebied". De beleidsregels maken het mogelijk om een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen toe te staan. De maximale oppervlakte van 250 m² aan bijgebouwen bij percelen tussen 3.000 en 6.000 m² is opgenomen in de regels.

Bestemmingsplan Buitengebied Hulst

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied Hulst van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013). Het bestaande bouwvlak is bestemd met de enkelbestemming 'Wonen'. Tevens is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar opgenomen. Voor wat betreft maatvoering is de maximum goothoogte van 4 meter opgenomen. De gronden rondom het bouwvlak zijn eveneens aangeduid met de agrarische bestemming. Het bestemmingsplan staat Wonen alleen toe in daarvoor aangewezen bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven in figuur 5.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het uitoefenen van een dierenartsenpraktijk is reeds mogelijk onder de voorwaarden van een Nieuwe Economische Drager. De voorwaarden voor het toepassen van een NED staan in artikel 22.5.3 van het bestemmingsplan Buitengebied:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) in samenhang gelezen met het bepaalde in [3.4](#) ten behoeve een nieuwe economische drager als vervolgvactiviteit bij een voormalig agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *er dient sprake te zijn van een functie die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2, waarbij is aangegeven dat via afwijking van de gebruiksregels de functie is toegestaan, dan wel overige bedrijfsfuncties, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in bijlage 2 opgenomen functies;*

De functie van een dierenartspraktijk is opgenomen in de bijlage 2.

- b. *de activiteiten ten behoeve van een nieuwe economische drager dienen plaats te vinden in bestaande gebouwen binnen een bouwvlak, met inachtneming van de maximale bedrijfsvloeroppervlaktemaat, zoals opgenomen in bijlage 2. In afwijking hiervan geldt voor een cultuurhistorisch waardevolle gebouw en/of monument, zoals opgenomen in bijlage 3, geen maximale bedrijfsvloeroppervlaktemaat;*

De dierenartspraktijk is gevestigd in een bestaand gebouw binnen het bouwvlak. In afwijking van de maximale oppervlakte van 50 m² is het toegestaan om de dierenartsenpraktijk tot maximaal 60 m² te behouden. De extra 10 m² heeft geen nadelige ruimtelijke gevolgen. Wel wordt de 60 m² als maximale maat opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

- c. *het gebruiken van de onbebouwde gronden voor opslag en productie ten behoeve van de nieuwe functie is niet toegestaan;*

Voor de activiteit worden geen onbebouwde gronden gebruikt voor opslag en productie. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- d. *het bouwen van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtbakken en lichtmasten daaronder begrepen, ten behoeve van reclame-doeleinden is niet toegestaan;*

Voor de nieuwe activiteit worden geen nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtbakken en lichtmasten gerealiseerd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- e. *nieuwe functies als vervolgvactiviteit bij een voormalig agrarisch bedrijf zijn uitsluitend toelaatbaar tot en met ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat een bedrijfsactiviteit tot en met ten hoogste categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteit eveneens is toegestaan, mits is aangetoond dat:*

1. *het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving en gelet op de desbetreffende milieuaspecten geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2;*

Een dierenartspraktijk valt onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- f. *parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;*

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, binnen het bestaande bouwvlak.

- g. *er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;*

De locatie wordt landschappelijk ingepast conform bijlage 1. Het plan voor landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

- h. er wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- en natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting dan wel uitstraling van het erf en/of gebouwen; het voorgaande dient vooraf in een privaatrechtelijke overeenkomst te worden vastgelegd;*

Het bestaande bijgebouw is verbouwd en heeft een nieuw uiterlijk gekregen. Dit door middel van zwarte potdekselprofiel, een typisch Zeeuws kenmerk.

- i. afwijking mag niet leiden tot:*
- 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
 - 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte: hierover wordt vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder;*
 - 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.*

Om de dierenartsenpraktijk en de blokhut te legaliseren dient een aanduiding bij de bestemming Wonen te worden toegevoegd voor de dierenartsenpraktijk en de maximale oppervlakte bijgebouwen. Tevens wordt in de regels opgenomen dat maximaal 60 m² aan dierenartspraktijk is toegestaan. Om de paardenbak te realiseren zal in de regels behorende bij het bestemmingsplan worden opgenomen dat de paardenbak maximaal 2 meter voor de rooijlijn gerealiseerd mag worden.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura-2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is De Vogel op een afstand van circa 4,5 kilometer. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is kenbaar gemaakt dat de activiteiten niet mogen leiden tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura-2000 gebied.

In het kader van de gewenste ontwikkeling is een berekening opgesteld welke is weergegeven in bijlage 1. De berekening geeft het verschil weer tussen de bestaande vergunde situatie en de aangevraagde situatie. Geconcludeerd wordt dat het projecteffect van de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Het meest nabijgelegen natuurgebied (De Zeildijk) is gelegen op een afstand van circa 30 meter en daarmee binnen de 100 meterzone welke als afwegingszone geldt voor ontwikkelingen rondom natuurgebieden. De gewenste ontwikkeling is echter zeer kleinschalig van aard en heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

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

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De aanwezige agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. In de omgeving of binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische gebouwen aanwezig.

3.3 Archeologie

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

Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Hulst heeft in het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden de archeologische waarden vastgelegd. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 8 juni 2017 en is inmiddels onherroepelijk geworden. Voor het plangebied is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Voor graafwerkzaamheden onder 0,4 m-mv met een oppervlak tot 500 m² geldt voor deze zone een vrijstelling voor uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De grondslag van deze bestemmingswijziging betreft het toevoegen van een nieuwe functie binnen een bestaand gebouw. Er worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 wordt op de verbeelding overgenomen.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zeildijk in noordelijke richting naar Terhole en in zuidelijke richting naar de kern van Hulst. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een beperkte verkeersintensiteit met name agrarische verkeersbewegingen.

Na bestemmingswijziging zal er een zeer beperkte toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. Dit betreffen dan bezoekers van de dierenartspraktijk. Initiatiefnemer heeft met name een ambulante praktijk. Het aantal bezoekers dat daadwerkelijk de locatie bezoekt bedraagt gemiddeld 5 per week. Initiatiefnemer heeft geen personeel in dienst en is reeds woonachtig op de locatie. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

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

Op grond van het historisch onderzoek is er geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten welke belemmerend kan zijn voor het (voortgezet) gebruik van de locatie als wonen met tuin. Indien grond ten behoeve van bouwwerkzaamheden en/of andere activiteiten wordt ontgraven en afgevoerd, kan het mogelijk worden geacht dat de vrijkomende grond gekeurd en getoetst dient te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Dit kan middels een partijkeuring conform BRL SIKB1000, protocol 1001, of op basis van een kwaliteitswaarmark van de bodemkwaliteitskaart van de betreffende gemeente.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Zeildijk (60 km zone) op circa 20 meter. Dit is binnen de richtafstand van de 250 meter afwegingszone. Voor het initiatief wordt de bestaande

bebouwing aangepast voor dierenartspraktijk. De bestaande gebouwen liggen op voldoende afstand om aan de geluidsnorm van 48 dB te voldoen. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bestemmingswijziging betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit (NIBM).

4.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Mer beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieu-effecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van een zorglandgoed binnen de bestaande gebouwen. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De bestemmingswijziging is gelegen in het buitengebied en niet binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-) paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.6 Milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Binnen de categorie gezondheids- en welzijnszorg (artsenpraktijk sbi-nummer 8621) wordt een richtafstand van 10 meter als verste afstand gehanteerd. Grotere richtafstanden zijn niet aanwezig binnen deze categorie. Het meest nabijgelegen milieugevoelige object betreft een burgerwoning op het adres Zeildijk 85 te Hulst. Deze woning is op circa 75 meter afstand van het plangebied gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de afstanden welke worden gehanteerd in de handreiking.

De afstand tussen de paardenbak en de dichtstbijgelegen woonbestemming bedraagt circa 36 meter. In casu wordt derhalve niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor wat betreft de paardenbak. Deze richtafstand van 50 meter behoort bij de categorie overige graasdieren en is gebaseerd op geur. De richtafstanden voor stof en geluid bedragen 30 meter. Voor gevaar is geen

richtafstand gegeven. Derhalve mag aangenomen worden dat de aspecten stof, geluid en gevaar geen belemmering vormen voor het gebruik van een paardenbak op onderhavige locatie.

Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor niet plaats, indien de afstand tussen enig binnen de inrichting gelegen dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Een dierenverblijf is een al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden. De paardenbak is derhalve geen dierenverblijf. Paarden zijn dieren zonder geuremissiefactor. Er kan dus voldaan worden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, terwijl de paardenbak op een kleinere afstand dan 50 meter van de dichtstbijgelegen woning is gelegen.

Hoewel in casu voldaan kan worden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer dient alsnog beoordeeld te worden of het situeren van een paardenbak op ca. 36 meter afstand van een woonbestemming in onderhavige situatie leidt tot een goed woon- en leefklimaat. Daar in de paardenbak slechts een gedeelte van de tijd paarden aanwezig zullen zijn, de 'dichtheid' van paarden in de paardenbak gering zal zijn, de overheersende windrichting zuidwest is (en dus van de dichtstbijgelegen woning af) en het houden van paarden enkel hobbymatig mag zijn is het zeer onwaarschijnlijk dat het gebruik van de paardenbak tot geuroverlast zal leiden. Bovendien vormt de paardenbak een gedeelte van de inrichting, en dient derhalve te voldoen aan de in het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen voorwaarden. Dit alles tezamen maakt het zeer onwaarschijnlijk dat de paardenbak qua geur een belemmering zal vormen voor een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld en toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>2200</td><td>2224</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td></td><td></td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td></td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td></td><td></td><td>4</td></tr></table> <i>Bestaande functies worden gelegaliseerd (dierenartspraktijk, paardenbak en de legalisatie</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	2200	2224	1	dichte bodemverharding			2	doorlatende bodemverharding			3	wateroppervlak			4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	2200	2224	1																		
dichte bodemverharding			2																		
doorlatende bodemverharding			3																		
wateroppervlak			4																		

	<i>blokhut). De blokhut heeft een oppervlakte van 24 m². Het hemelwater van het dak van de blokhut infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem. De toename aan verhard oppervlak is beperkt. Tevens is er nagenoeg geen planologische ruimte meer om nog meer bijgebouwen te realiseren. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De bestaande situatie blijft gehandhaaft. Huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de riolering. Ook in de nieuwe situatie is dit het geval.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is sprake van gemiddelde grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden (zandgronden).</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>

Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft ongewijzigd. in het kader van de Keur watersysteem er bij het inrichtingsplan rekening wordt gehouden met de beschermingszones langs de wegsloten en het wordt afgestemd op het Watervergunningenbeleid.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? 5 na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>1.Nee, betreft legalisatie van bestaande activiteiten.</i> <i>2.Nee.</i> <i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4.Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>5.Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk gerealiseerd.</i>

5. Overwegingen

Ten aanzien van de realisatie van de paardenbak en dierenartsenpraktijk aan de Zeildijk 38 te Hulst kan de volgende afweging gemaakt worden:

- de bestemmingswijziging past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;

- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen vormt de dierenartspraktijk geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak toegekend. Op het gehele plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Tevens worden de volgende aanduidingen op de verbeelding opgenomen:

- Dierenartspraktijk
- Maximaal 250 m² aan bijgebouwen

6.3 Regels

De regels beschrijven de regeling voor woondoeleinden. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

7. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Voor dit bouwplan is geen sprake van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zodoende dient geen exploitatieplan te worden opgesteld. Voor onderhavige situatie is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het begeleiden van de

bestemmingsplanprocedure worden op basis van de legesverordening in rekening van de initiatiefnemer gebracht.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal vervolgens gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Hulst.

8.1 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.