Grafelijkheid 4 Vogelwaarde

Bestemmingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel:	Grafelijkheid 4 Vogelwaarde
Rapportnummer:	BAZ_2016_P01_BP02
Datum:	15 december 2016
Status:	Vastgesteld
IMROcode:	NL.IMRO.0677.bpvglwgrafelijkhd4-000V

Opdrachtgever

Naam:	Bouwadvies Zeeland
Contactpersoon:	mw. M.L. Verras
Adresgegevens:	Hof te Zandeplein 1 4587 CK Kloosterzande

Opdrachtnemer

Naam:	Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens:	Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle 085 – 90 20 222 info@juustdaarom.nl www.juustdaarom.nl

Auteur(s):	Jessica Ocké
Contactgegevens:	06 - 23272808 jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 4

Toelichting 6

01 | Inleiding 8
1.1 | Algemeen 8
1.2 | Doel 8
1.3 | Leeswijzer 9

02 | Het project 10
2.1 | Beschrijving project 10
2.3 | Planuitwerking 10
2.4 | Conclusie 11

03 | Beleidskader 12
3.1 | Rijksbeleid 12
3.2 | Provinciaal beleid 12
3.4 | Gemeentelijk beleid 13
3.5 | Conclusie 14

04 | Kwaliteit van de leefomgeving 16
4.1 | Inleiding 16
4.2 | Archeologie en cultuurhistorie 16
4.3 | Bedrijven en milieuzonering 17
4.4 | Bodem 17
4.5 | Externe veiligheid 18
4.6 | Geluid 18
4.7 | Kabels en leidingen 18
4.8 | Luchtkwaliteit 19
4.9 | Natuur 19
4.10 | Verkeer en parkeren 19
4.11 | Water 20
4.12 | Conclusie 20

05 | Juridische regeling 22
5.1 | Inleiding 22
5.2 | Planregels 22

06 | Economische uitvoerbaarheid 24
6.1 | Financiële uitvoerbaarheid 24

07 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid 26
7.1 | Vooroverleg 26
7.2 | Terinzagelegging ontwerpbesluit 26

Bijlagen bij de toelichting 28
1. Verkennend bodemonderzoek (Mitec Advies BV, 3 december 2015) .....
2. Watertoets .....
3. Natuur .....

Toelichting

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

De locatie Grafelijkheid 4 te Vogelwaarde heeft zijn agrarische functie verloren. Het perceel is gelegen aan de rand van de kern en wordt te koop aangeboden. Initiatiefnemers wensen het bestaande bouwvlak te splitsen. Enerzijds zal er gewoond worden in de voormalige bedrijfswoning. De loods gelegen het dichtst bij die woning wordt voor privédoeleinden (hobbymatig) gebruikt. De andere loods zal bij het bedrijf in tuin- en parkmachines aan de Rapenburg 118 worden gevoegd en worden gebruikt voor opslag. Daarnaast wil dit bedrijf de activiteiten uitbreiden met een zogenaamde proeftuin. De bedoeling is om het perceel aan de achterzijde van het huidige bedrijf aan Rapenburg 118 zodanig in te richten dat de te verkopen machines kunnen worden getest en gedemonstreerd.

Figuur 1 | luchtfoto (bron: Slagboom en Peeters)

1.2 | Doel

Doel van dit bestemmingsplan is de gewenste functies, namelijk het wonen, het uitbreiden van het bedrijf en het realiseren van de proeftuin planologisch mogelijk te maken. Daarmee kan de verkoop van het (voormalig) agrarisch bouwvlak definitief gemaakt worden.

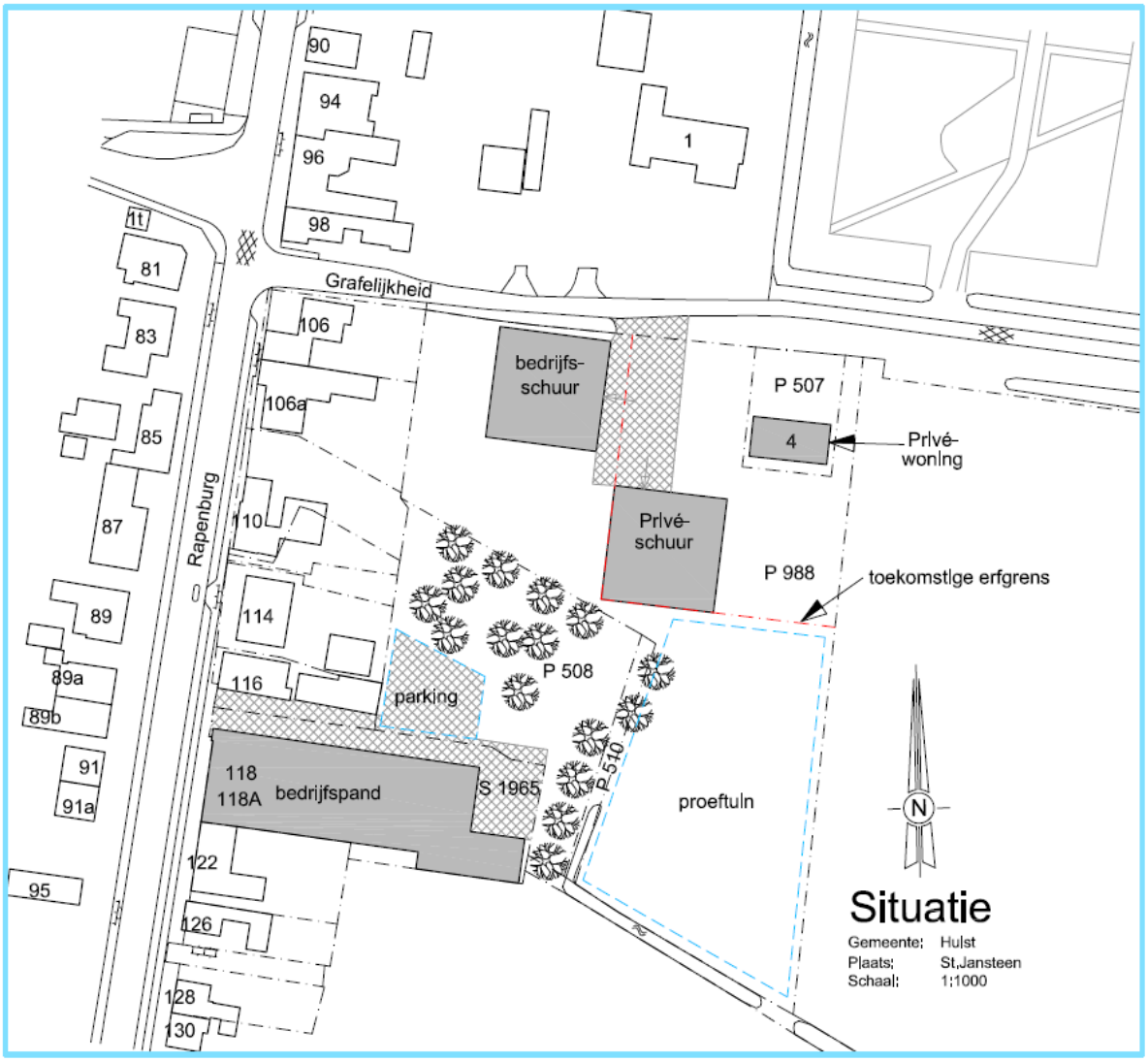
1.3 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt tot slot de juridische planregeling beschreven.

02 | Het project

2.1 | Beschrijving project

Door Bouwadvies Zeeland is een inrichtingsplan gemaakt voor onderhavige locatie. De bedoeling is dat het voormalig agrarisch bouwvlak wordt gesplitst. De bestemming van de bedrijfswoning en één van de schuren wordt omgezet naar 'Wonen'. De andere loods zal bedrijfsmatig worden gebruikt en onderdeel uit gaan maken van het bedrijf in tuin- en parkmachines aan de Rapenburg 118. In deze schuur zal uitsluitend opslag plaatsvinden, hij zal niet worden gebruikt als werkplaats. Daarnaast is het de bedoeling om een gedeelte van het achterliggende akkerbouwperceel in te richten als proeftuin. Er zullen verschillende soorten gras, hagen, struiken en bomen worden geplant zodat de werking van de verschillende machines op eigen terrein kan worden gedemonstreerd.



Figuur 2 | inrichtingstekening Bouwadvies Zeeland

2.3 | Planuitwerking

De ligging van het plangebied, en de beoogde inrichting van de percelen, is weergegeven in figuur 2. Het adres Rapenburg 118 wordt niet in dit plan meegenomen, ter plaatse zijn geen wijzigingen. In de huidige situatie zijn de gronden gelegen binnen twee bestemmingsplannen. Enerzijds ligt het agrarisch bouwvlak Grafelijkheid 4 binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Vogelwaarde' en anderzijds liggen de

agrarische gronden binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hulst’. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Figuur 3 | plangebied

Deze ontwikkeling past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De gemeente Hulst wil meewerken aan de gevraagde bestemmingswijziging. Per brief van 10 mei 2016 (kenmerk VB/16.1090) is aangegeven dat hiervoor een partiele herziening van het bestemmingsplan moet plaatsvinden. Dit postzegelbestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de betrokken gronden. Omdat de gronden in de huidige situatie binnen twee verschillende bestemmingsplannen zijn gelegen is er sprake van een zelfstandig postzegelbestemmingsplan met een planregeling die aansluit bij de bestaande situatie.

2.4 | Conclusie

Het betreft in deze uitsluitend een functiewijziging. Het maatgevende milieuaspect in dit geval is de afstemming tussen bedrijven en woningen. Uit de toetsing blijkt dat voldaan kan worden aan de richtafstanden. Daarnaast is er extra aandacht besteed aan de eventuele gevolgen van de activiteiten op het naastliggende natuurgebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid op rijksniveau. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd door middel van een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.
Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en de functiewijziging is marginaal ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)
Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. Het bouwvlak van Grafelijkheid 4 ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Een functiewijziging van de bestaande bebouwing naar 'Wonen' respectievelijk 'Bedrijf' past binnen het provinciaal beleid.

Voor het inrichten van de proeftuin is van belang dat rond natuurgebieden van het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS) een zone van 100 meter geldt waarbij nieuwe ontwikkelingen worden beoordeeld op de gevolgen voor de natuur. In dit geval grenst de nieuwe proeftuin aan gronden met de bestemming 'Natuur' binnen het natuurnetwerk. In paragraaf 4.9 is nadere aandacht besteed aan de afstemming tussen de nieuwe functie en het natuurgebied.

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

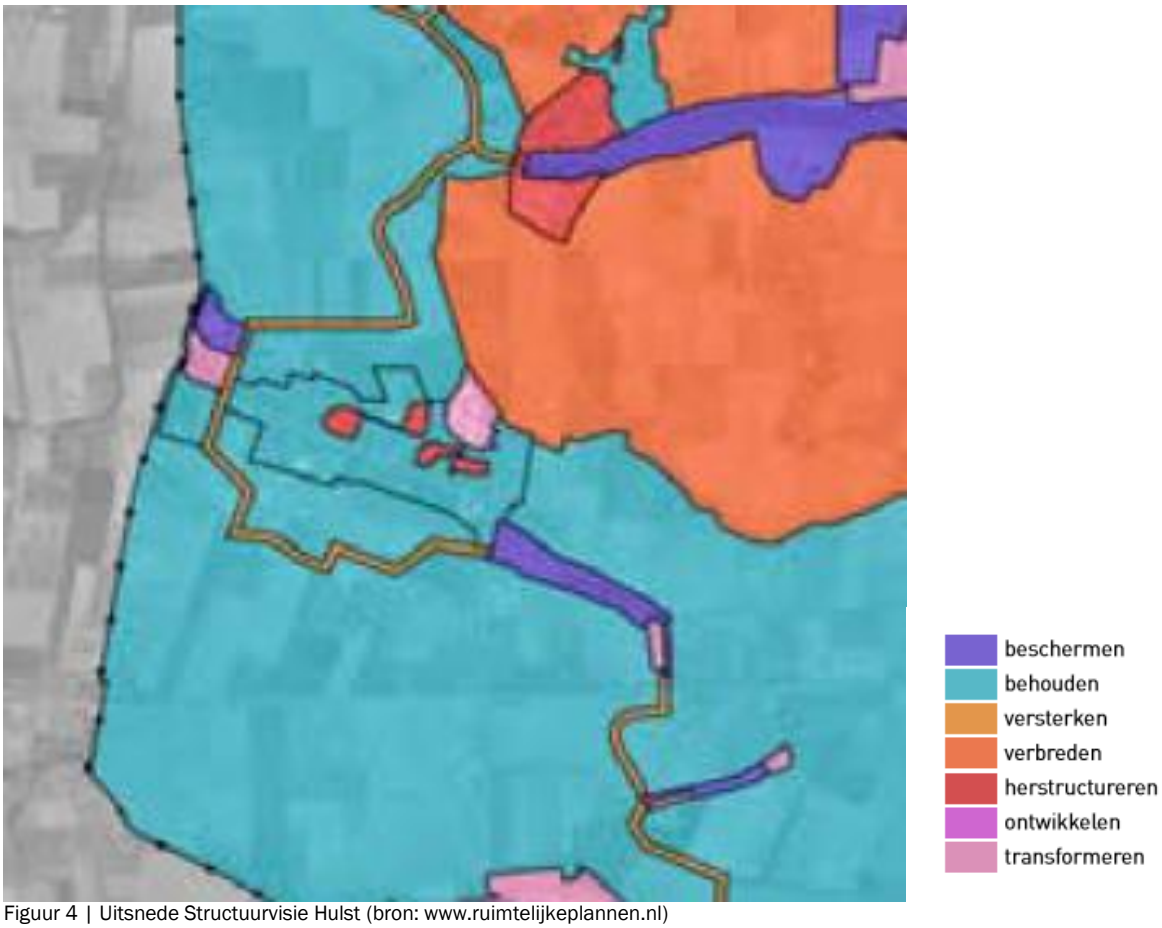
Voor solitaire bedrijvigheid binnen de bebouwde kom wordt in artikel 2.2 onder 2i ruimte geboden. In dit geval heeft de uitbreiding van de bedrijfsbestemming uitsluitend betrekking op het gedeelte dat wordt ingericht als proeftuin. Deze locatie ligt in de kernrandzone, direct tegen het bebouwd gebied aan. De bestemming wordt qua functie beperkt tot uitsluitend de proeftuin. Behoudens een kleinschalig tuinhuis is hier geen bebouwing voorzien, de functie krijgt een groen karakter. Daar waar de bestaande loods, die voor opslag gebruikt zal worden, staat, geldt al een agrarische bedrijfsfunctie. Opslag wordt niet gezien als een nieuwe bedrijfsfunctie, mede omdat hier al een wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' van toepassing is.

De regels voor ontwikkelingen binnen 100 meter vanaf natuurgebieden zijn ook in de VRPZ vastgelegd. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen deze ontwikkeling.

3.4 | Gemeentelijk beleid

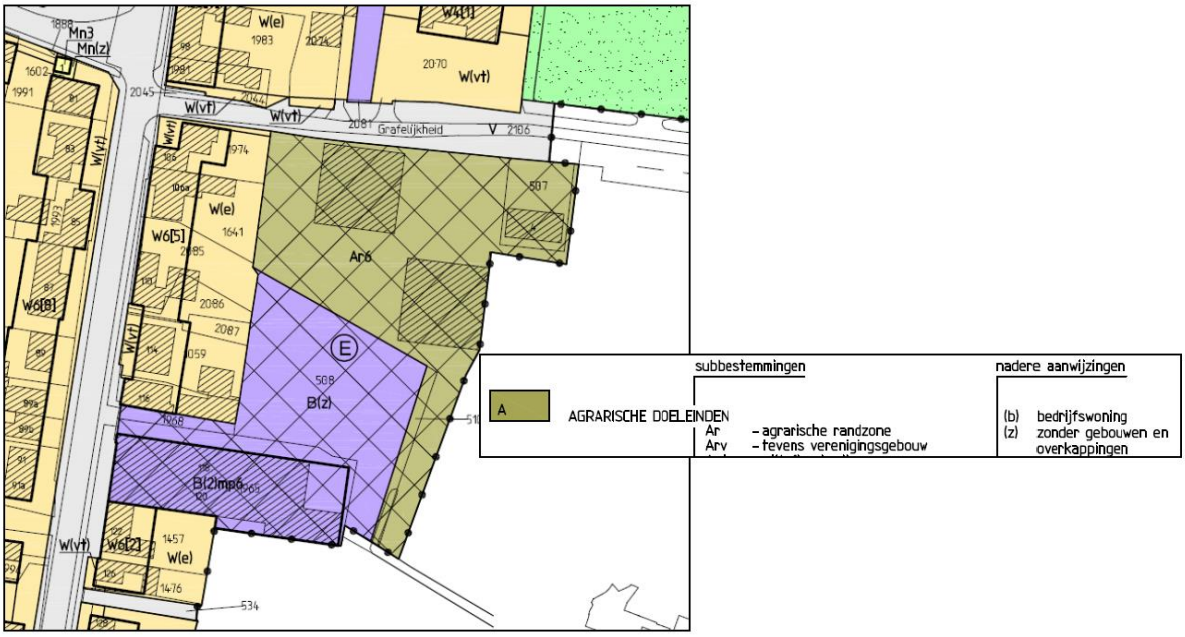
Structuurvisie Hulst
In de structuurvisie Hulst, vastgesteld op 15 mei 2012, is het gebied waarin de locatie ligt aangemerkt als 'behouden'. De strategie 'behouden' houdt in dat men tevreden is over de huidige kwaliteit en situatie. Kleinschalige aanpassingen zijn toegestaan, maar deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit van het leefklimaat moet gewaarborgd zijn. De agrarische bedrijfsvoering mag door ontwikkelingen zoals deze niet worden belemmerd. Deze ontwikkeling is in lijn met genoemde strategie.



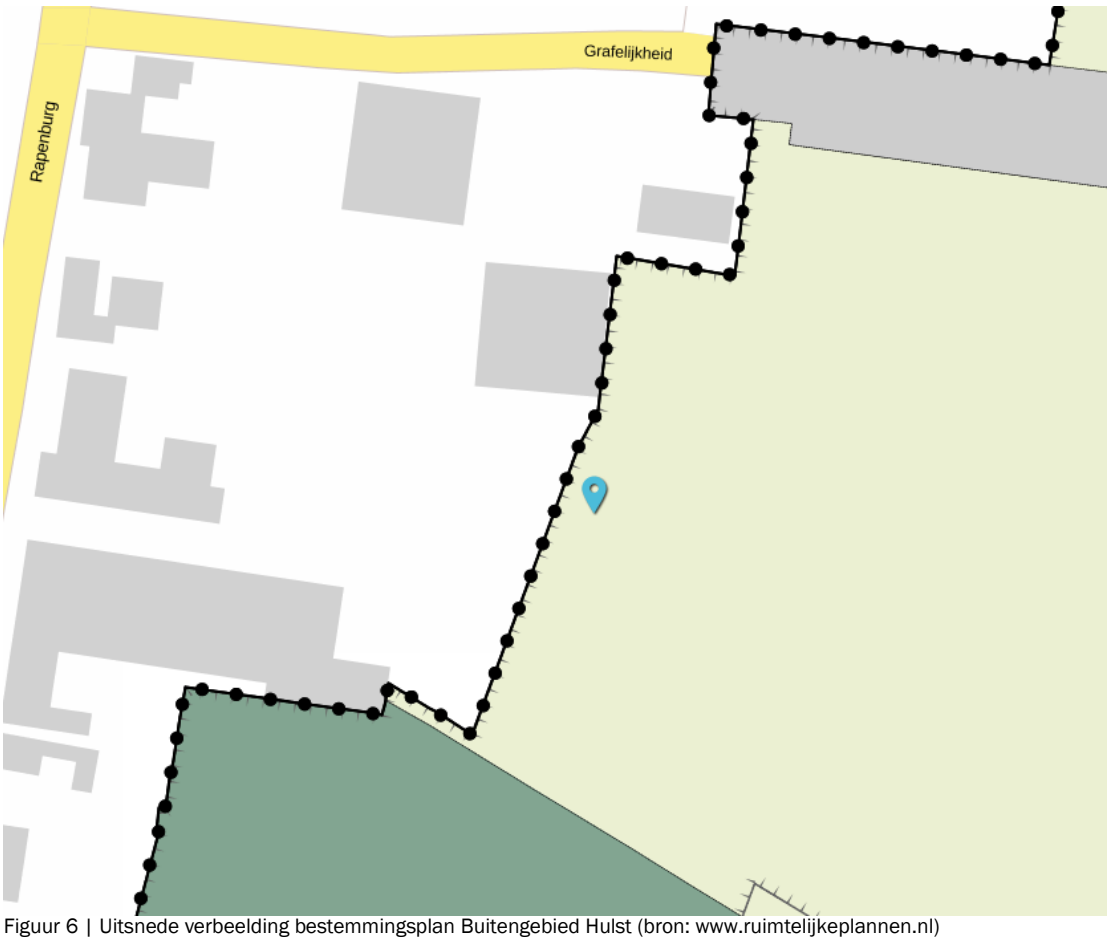
Figuur 4 | Uitsnede Structuurvisie Hulst (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan
Van toepassing is enerzijds het bestemminsplan 'Vogelwaarde' en anderzijds het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geldt een agrarisch bouwvlak op grond van het bestemmingsplan 'Vogelwaarde'. Op de locatie is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing waarbij de bestemming mag worden omgezet naar een woonbestemming voor 6 vrijstaande woningen. Met dit bestemmingsplan komt deze mogelijkheid te vervallen. Het agrarisch bouwvlak mag bij beëindiging van de agrarische activiteiten onder voorwaarden ook worden omgezet naar een bedrijfs- of woonbestemming. Beleidsmatig past de voorgestelde wijziging mits aan de voorwaarden wordt voldaan.
Voor het realiseren van het plan zijn ook gronden gelegen buiten de begrenzing van 'Vogelwaarde' nodig. Daarom kan de wijzigingsbevoegdheid in dit geval niet worden toegepast en is een volledige bestemmingsplanprocedure nodig.

De gronden waarop een deel van de tuin bij de woning wordt gerealiseerd en ook de gronden waar de proeftuin is beoogd, liggen op gronden met de bestemming 'Agrarisch' zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Dit gebied is aangemerkt als kernrandzone. Behoud en/of herstel van het karakter van de zone rondom de kern wordt hier voorgestaan. Door het perceel een groene invulling te geven wordt geen afbreuk gedaan aan deze zone.



Figuur 5 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Vogelwaarde (bron: www.gemeentehulst.nl)



Figuur 6 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Hulst (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.5 | Conclusie

Binnen de geldende beleidskaders is het mogelijk deze bestemmingswijziging te realiseren.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Inleiding

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

4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Kader	Verdrag van Valetta Monumentenwet 1988 Archeologiebeleid gemeente Hulst: beleidsnota en –kaart (2011)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet

Om te bepalen of er aanleiding is een dubbelbestemming in deze herziening op te nemen voor graafwerkzaamheden wordt de archeologische toets conform de beleidsnota uitgevoerd. Hiervoor heeft de gemeente een handleiding met een stappenplan opgesteld.

1. Hoe diep wordt er verstoord? Indien de verstoring niet dieper gaat dan 40 cm beneden maaiveld dan hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden. Er wordt niet dieper dan 40 cm. verstoord.
2. Hoe groot is het te verstoren oppervlak? Als de verstoring kleiner is dan 50 m² dan is geen onderzoek nodig. Er wordt niets verstoord.
3. Welke informatie komt uit de verschillende maatregelenkaarten?
   Kaartlaag 1 'Walcheren': → gematigde verwachting (categorie 5)
   Kaartlaag 2 'Hollandveen → gematigde verwachting (categorie 5)
   Kaartlaag 3 'Wormer' → geen verwachting
   Kaartlaag 4 'Pleistoceen' → gematigde verwachting (categorie 5)
4. Wat is de laagste categorie (hoogste archeologische waarde)? Op de kaartlagen 1, 2 en 4 is een gematigde verwachtingswaarde aangeduid. Bij een verstoring kleiner dan 500m² is geen onderzoek nodig. Omdat er geen (bouw)werkzaamheden plaatsvinden die dieper dan 40 cm onder maaiveld verstoren is geen archeologisch onderzoek nodig.
5. Wordt de laag met de laagste categorie daadwerkelijk verstoord? Nee, er wordt op dit moment niets verstoord.
6. Een bureauonderzoek met controleboringen is voor deze bestemmingswijziging niet nodig.

Op basis van vorenstaande toetsing is het wel noodzakelijk om een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen. Bij toekomstige bodemingrepen op een diepte van meer dan 40 centimeter onder maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 500m² is op basis van het geldende beleid een omgevingsvergunning vereist waarbij wel een onderzoek moet worden gedaan.

De gemeente Hulst zal in het najaar 2016 nieuw archeologiebeleid vaststellen. Door de gemeente werd aangegeven dat hierop reeds geanticipeerd mag worden. In dit geval betekent dat dat de vrijstellingsgrens van 500 m² verruimd kan worden naar 1000m². Dit is als zodanig opgenomen in de planregels.

Cultuurhistorie

Kader	Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), verankerd in: - Besluit ruimtelijke ordening - Besluit omgevingsrecht - Monumentenwet 1988 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (Cultuurhistorische Hoofdstructuur)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Onderzoeken of vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming dan wel ontwikkelingsmogelijkheid onder voorwaarden moet krijgen.

Er zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische elementen aanwezig waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

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

In de huidige situatie is er sprake van een agrarische bestemming. Ter plaatse zijn ten behoeve van agrarische bedrijven overlast gevende activiteiten toegestaan (geluid, geur en stof). Afhankelijk van het bedrijfstype kan een agrarisch bedrijf ingeschaald worden in categorie 2 t/m 3.2. Het plan voorziet gedeeltelijk in een omschakeling naar een ander bedrijfstype.

De afstand tussen een woning in een rustige woonwijk en een bedrijfsfunctie in categorie 2 moet minimaal 30 meter bedragen. In dit geval is geen sprake van een rustige woonwijk maar van een gemengd gebied. De locatie ligt in de nabijheid van een druk bereden doorgaande route en in de nabijheid van bestaande bedrijven. De richtafstand is in dat geval 10 meter.

De afstand tussen de bedrijfsbestemming, waar zich ook de loods voor opslag bevindt, en het bouwvlak van de voormalige bedrijfswoning bedraagt ca. 23 meter. Het terrein tussen die woning en de bedrijfsbestemming heeft geen functie als tuin, dit gebied is de erftoegang/oprit. De tuin zal aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd en aansluiten op de proeftuin. De bestemming van de proeftuin wordt beperkt tot deze functie. Er zijn geen andere bedrijfsfuncties mogelijk waardoor ten opzichte van het perceel van de proeftuin een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

Ten opzichte van de woningen aan Rapenburg is een buffer gecreëerd in de vorm van een groenbestemming. Tussen de bedrijfsbestemming en de woningen is de bestemming 'Groen' opgenomen, deze heeft een breedte van ca. 13 meter. Dit groen moet binnen 1 jaar na de ingebruikname als bedrijf worden aangelegd. In de huidige situatie is deze buffer er met het agrarisch bouwvlak niet waardoor het woon- en leefklimaat voor de woningen aan Rapenburg in de nieuwe situatie verbetert. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen de bedrijfsactiviteiten van een agrarisch bedrijf, met mogelijk een grotere impact op de leefomgeving, immers tot op de perceelsgrens worden ontplooid.

4.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit Bodemkwaliteitskaart Hulst
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	De milieuhygienische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren.

Door Mitec Advies B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportage 3 december 2015, bijlage 1). Doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen in de actuele bodemkwaliteit en na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor een aan-/verkooptransactie en deze bestemmingswijziging. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekresultaten. Een nader bodemonderzoek is niet nodig.
N.B. Hoewel het onderzoeksgebied niet volledig het plangebied dekt is door het onderzoeksbureau aangegeven dat op basis van het historisch onderzoek de conclusie ook geldig is voor het ontbrekende deel van het plangebied.

4.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen of een route gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid speelt geen rol bij deze planontwikkeling.

4.6 | Geluid

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

Geluidgevoelige objecten zijn onder andere woningen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven en onderwijsinstellingen. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Een reguliere woning wordt wat betreft wegverkeerslawaai niet anders beoordeeld dan een bedrijfswoning. De geluidssituatie verandert in dit opzicht niet. Overigens is de Grafelijkheid een weg met een lage verkeersintensiteit.

Van een geluidhinderlijk bedrijf is geen sprake. Gelet op de beperking in functie (tot en met milieucategorie 2) die de bedrijfsbestemming krijgt is het ook niet mogelijk dat zich ter plaatse een bedrijf vestigt dat qua geluidproductie niet binnen de omgeving zou passen. Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn op deze afstand van woningen bedrijven tot en met categorie 2, ook wat betreft het aspect 'geluid' in zijn algemeenheid toelaatbaar (zie paragraaf 4.3). Het aspect geluid vormt geen belemmering voor deze functiewijziging.

4.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen

Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die op basis van de huidige regelgeving als planologisch relevant moeten worden aangemerkt.

4.8 | Luchtkwaliteit

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) in de buitenlucht.

Het besluit 'NIBM' legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Als aannemelijk is dat het project een toename van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) bijdraagt, is dat niet in betekenende mate. Er is geen sprake van een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemming. Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

4.9 | Natuur

Kader	Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998, Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS), Beheerplan Natura 2000 Deltawateren Soortbescherming: Flora- en faunawet.
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

In bijlage 3 is het onderzoek naar ecologische aspecten opgenomen. Het plangebied grenst aan bestaande natuur binnen het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Daarnaast staat de flora- en faunawet deze ontwikkeling ook niet in de weg.

4.10 | Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoende verkeersafwikkeling waarborgen.

In de huidige situatie is er sprake van een agrarische functie met de daarbij behorende vervoersbewegingen. In de nieuwe situatie zal de woning met schuur uitsluitend voor privédoeleinden worden gebruikt. De vervoersbewegingen, met name met grote voertuigen, zullen daardoor afnemen. De andere loods zal worden

gebruikt voor opslag van voorraad. Er zal gemiddeld 1 vervoersbeweging per week plaatsvinden van / naar de loods. Er komt geen interne verbinding tussen Rapenburg 118 en de bij het bedrijf te betrekken loods. De vervoersbewegingen van en naar Rapenburg 118 wijzigen niet. Ook het parkeren op eigen terrein wijzigt niet. De bestaande parkeerplaatsen blijven gehandhaafd. Dit bestemmingsplan brengt daarom geen nadeliger situatie ten aanzien van verkeer en parkeren met zich mee.

4.11 | Water

Kader	Waterwet (watertoets) Besluit ruimtelijke ordening Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Overleg met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.

De watertoetstabel is bijgevoegd in bijlage 2. De functiewijziging heeft geen gevolgen voor het watersysteem. Er wordt geen water in de bodem gebracht of onttrokken en er vinden geen lozingen plaats. Het aspect water levert daarom ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op het perceel Grafelijkheid 4 te Vogelwaarde zijn beoordeeld en onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Juridische regeling

5.1 | Inleiding

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. De regels zijn aangepast aan de WABO; de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 | Planregels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf (Artikel 3)
Voor de bedrijfsloods aan de Grafelijkheid is een bedrijfsbestemming opgenomen met een nadere functieaanduiding ‘opslag’. Het gebouw mag uitsluitend voor opslagdoeleinden worden gebruikt. Aan het gebruik van de locatie van de proeftuin zijn ook beperkingen gesteld. Ter plaatse mag uitsluitend de proeftuin worden gerealiseerd. Er is een bouwmogelijkheid opgenomen voor een ondergeschikt gebouw van 15m² en een bouwhoogte van 3 meter. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. Dit is geregeld in de specifieke gebruiksregels.

Groen (Artikel 4)
Als buffer tussen de bedrijfsbestemming en bestaande woningen aan de Rapenburg is een Groenbestemming opgenomen. Hierop zijn geen bouwmogelijkheden aanwezig, behoudens erfafscheidingen en andere bouwwerken. De aanleg hiervan is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Wonen (Artikel 5)
Het perceel krijgt de bestemming Wonen. Er wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing is toegestaan. Het bouwvlak is iets ruimer dan de huidige bebouwing zodat vervangende nieuwbouw mogelijk is. Op het erf is een functieaanduiding ‘erf’ toegevoegd. Daar mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Naast regels over het gebruik zijn ook regels over het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Het bestaande bijgebouw overschrijdt reeds de reguliere maximum oppervlakte. Dit kan in stand blijven door de regeling ‘bestaande maten’ in artikel 8. Kleinschalige bedrijfsmatige- en beroepsmatige activiteiten aan huis worden via een afwijkingsregeling toegestaan.

Waarde – Archeologie (Artikel 6)
Conform het beleid van de gemeente wordt een dubbelbestemming voor bescherming van archeologische waarden opgenomen. Bij (bouw) werkzaamheden dieper dan 40 cm en over een oppervlakte van meer dan 1000m² is archeologisch onderzoek nodig en geldt een vergunningplicht.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 7)
Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 8)
In de algemene bouwregels worden regels gegeven over situaties waarbij de bestaande maten afwijken van het nieuwe bestemmingsplan en de overschrijding van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)
In de bepalingen in dit artikel wordt aangegeven wat als strijdig gebruik wordt gezien.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)
Voor ondergeschikte afwijkingen kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen het college van Burgemeester en wethouders, afwijken van het bestemmingsplan. Een voorbeeld daarvan is het afwijken van maten en afmetingen met maximaal 10%.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)
Gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd krachtens een verleende vergunning mogen blijven bestaan. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bevoegd gezag. Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtsmacht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijzing hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 12)
Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het onderliggende bestemmingsplan.

06 | Economische uitvoerbaarheid

6.1 | Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. In dit geval is er geen sprake van een bouwplan zoals hierboven bedoeld. Kostenverhaal is derhalve niet aan de orde.

De gemeente Hulst sluit voor de vaststelling van dit bestemmingsplan met de initiatiefnemer een overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over eventuele planschade. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

07 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 | Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit postzegelplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. Dit heeft niet geleid tot reacties.

De omgeving is door de initiatiefnemer ingelicht over de plannen.

7.2 | Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 september tot en met 12 oktober 2016 zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek (Mitec Advies BV, 3 december 2015)
2. Watertoets
3. Natuur