



Realisatie Nieuwe Economische Drager “Ondersteboven”

Gemeente Hulst

Ruimtelijke Onderbouwing Welkomboerderij “Ondersteboven” Ossenisse, Westdijk 1



In opdracht van:

Mevrouw A. Audenaert en de heer A. Mannaert
Westdijk 1
4589 RR Ossenisse

Dit rapport is opgesteld door:

mr. A.B. Verhage
ZLTO Advies
Cereshof 4
Postbus 46
4460 BA Goes
T 0113-24 77 00
F 0113-24 77 50
E bram.verhage@zlto.nl
www.zlto.nl



Datum: 26 september 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Wettelijk kader	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	Planologisch Kader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nota Ruimte.....	8
3.2	Provinciaal Beleid	8
3.2.1	Omgevingsplan Zeeland 2006-2012	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	9
4.	Gebiedsbeschrijving	11
4.1	Natuur en ecologie	11
4.1.1	Flora- en faunawet.....	12
4.1.2	Natuurbeschermingswet	12
4.2	Landschappelijke waarden	13
4.3	Archeologie	13
4.4	Verkeer en mobiliteit	16
4.5	Technische infrastructuur	16
5.	Milieuaspecten.....	16
5.1	Bodem	16
5.2	Geluid	16
5.3	Luchtkwaliteit	17
5.4	Geur	17
5.5	Externe Veiligheid.....	18
6.	Waterparagraaf	18
6.1	Het plan	18
7.	Uitvoerbaarheid	18
7.1	Economische uitvoerbaarheid/planschade.....	18
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
7.3	Grondexploitatie	19
8.	Maatschappelijke toetsing en overleg.....	19
8.1	Maatschappelijk toetsing	19

BIJLAGEN:

- 1- Visiedocument "Ondersteboven"
- 2- Inrichtingsschets schuur
- 3- Wubben bodemsanering

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Mannaert en mevrouw Audenaert (initiatiefnemers) hebben op 19 maart 2010 een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een Bed & Breakfast, Boerderijterras en geïntegreerde zorgboerderij (Welkomboerderij) aan de Westdijk 1 te Ossenisse.

Hiervoor zal de cultuurhistorische waardevolle schuur gedeeltelijk intern worden aangepast tot Bed & Breakfast. Tevens zal er een boerderijterras worden gerealiseerd voor voorbijgangers. Deze aspecten worden gecombineerd met de opvang van met name plattelandsouderen, zowel zelfstandig wonend dan wel verblijvend in een tehuis. Vaak zullen het mensen zijn die in een sociaal isolement verkeren of heimwee hebben naar het buitenleven.

Het perceel heeft echter op grond van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord een agrarische bestemming. Op deze gronden is het niet rechtstreeks mogelijk om "Ondersteboven" op te starten. Om de nieuwe activiteiten te realiseren dient de Nieuwe Economische Dragere regeling (NED) te worden toegepast. Hiervoor dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld welke onderbouwd waarom de ontwikkeling mogelijk is op de betreffende locatie.

Op 13 juli 2010 heeft het college van B&W besloten aan het initiatief in principe medewerking te verlenen door het voeren van een procedure. Het college verzocht initiatiefnemers eveneens een ondernemersplan in te dienen. Dit ondernemersplan is vervolgens ingediend als Visiedocument "Ondersteboven" zie bijlage 1.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst heeft vervolgens per brief d.d. 24 mei 2011 te kennen gegeven onder welke voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de toevoeging van de Nieuwe Economische Drager bij het betreffende agrarische bedrijf.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied op circa 1400 meter ten zuiden van de kern van Ossenisse en 3200 meter ten westen van de kern van Kloosterzande, gelegen in een landelijke omgeving. Kadastraal is de locatie bekend als Hontenis W 611.

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Om de Nieuwe Economische Drager mogelijk te maken kan op basis van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan dit met behulp van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven.

Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders.

Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn.

Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie).

Hoofdstuk 8 beschrijft de procedurele aspecten van het realiseren van de gewenste activiteit.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Westdijk 1 te Ossenis. De bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke historische boerderijen. In de omgeving is de agrarische functie dominant.

De boerderij van initiatiefnemers wordt tot op heden gebruikt voor het agrarische bedrijf. De boerderij bestaat uit een woonhuis, een cultuurhistorische oude bakstenen schuur met mansardekap en een varkenskot van gelijke ouderdom.

De locatie is gelegen op 300 meter van de Kanaaldijk. Deze dijk is direct gelegen aan de Westerschelde. Andere bedrijven of woningen liggen op meer dan 400 meter. Het dorpje Ossenis ligt op circa 1400 meter. De locatie wordt aan de noordzijde van de Westdijk ontsloten richting Ossenis. De zuidzijde van de Westdijk gaat richting Hengstdijk. Het betreft een open gebied.

2.2 Toekomstige situatie

De Welkomboerderij biedt de mogelijkheid voor maximaal 3 personen om één of twee dagdelen per week op de boerderij door te brengen. De doelgroep die hierbij wordt aangesproken zijn met name plattelandsouderen, zelfstandig wonend of verblijvend in een tehuis die in sociaal isolement verkeren of heimwee naar de buiten hebben. 'De sfeer en omgeving van de boerderij nodigen uit tot gesprekken, meedoen of genieten van het aanwezig zijn in de polder'. De personen die hiervan gebruik maken worden ook betrokken bij de werkzaamheden op het bedrijf. Denk hierbij aan de moestuin, het bedienen van de klanten op de boerderijterras of bij het bereiden van het ontbijt voor de gasten in de Bed & Breakfast.

De oude schuur is het meest in het oog springend. Voor de gewenste ontwikkeling wordt deze oude schuur aan de buitenzijde in oude staat hersteld. Inpandig wordt aan de zuidzijde de kleine oude paardenstal in ere hersteld. Aan de noordzijde van de schuur worden de vier voormalige 'wagenhuizen' aangepast voor de Bed & Breakfastverblijf, slaapruimtes en gescheiden douches en toiletten. De oude houten deuren van de wagenhuizen worden hiervoor ook in ere hersteld. Tevens wordt een keukenblok geïnstalleerd en wordt een klein gedeelte van een oude kalverstal ingericht als ontbijtruimte. Dit geheel in oude stijl.

Op het bedrijf wordt een boerderijterras gerealiseerd waar zowel voorbijgangers als mensen die op de Welkomboerderij en Bed & Breakfast verblijven gebruik kunnen maken van een versnapering. Tevens zal er kleinschalige verkoop zijn van de producten die worden verbouwd in de moestuin.

De combinatie van Nieuwe Economische Drager en de agrarische activiteiten op en rondom het bedrijf zorgen voor een unieke combinatie op een mooie agrarische locatie. De kleinschaligheid, plezierige sfeer in combinatie met de cultuurhistorische schuur geven bezoekers een goede indruk van het buitengebied en buitenleven. Voor een overzicht van de locatie zie bijlage 3.

3. Planologisch Kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdpijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in deze nota. In de Nota Ruimte formuleert het Rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS).

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Op 30 juni 2006 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld deze heeft op 1 oktober 2006 rechtskracht gekregen. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen. In de Kadernota Wro is er echter voorlopig voor gekozen om geen nieuwe structuurvisie vast te stellen en in te zetten op

uitvoering van het geldende omgevingsplan 2006-2012.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als kwaliteit en dynamiek, ontwikkelingsgericht en samen met de partners in de provincie. Centraal uitgangspunt hierbij is duurzaam ontwikkelen.

Vanuit de economische ingang is een zo dynamisch mogelijke inzet voor alle relevante economische sectoren noodzakelijk. Volgens de provincie is deze economische dynamiek enkel te genereren indien ook op het sociaal-culturele domein een vergelijkbare inzet wordt getoond (woonomgeving, zorg, onderwijs, culturele voorzieningen). Een op termijn teruglopende bevolkingsomvang past hierbij niet, zeker niet omdat deze gepaard gaat met ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening. Deze terugloop zal bovendien het draagvlak voor voorzieningen in de provincie verminderen, voorzieningen die door het proces van schaalvergroting toch al onder druk staan. Uitgangspunt van de duurzame ontwikkeling is dat deze gewenste en noodzakelijke dynamiek niet ten koste mag gaan van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten en de kwaliteiten van de leefomgeving.

Dit is vertaald in de provinciale tweesporenbenadering, de dubbeldoelstelling, die staat voor enerzijds concentratie, uitbouw en versterking van economische activiteiten in de havens en de stedelijke ontwikkelingsgebieden en anderzijds voor behoud en versterking van de groen-blauwe oase, waarbij in beide gebieden geïnvesteerd zal worden in zowel kwaliteit als economische en sociaal-culturele vitaliteit.

De provincie biedt planologische mogelijkheden voor nieuwe kleinschalige activiteiten in het landelijk gebied. Om deze activiteiten mogelijk te maken is door de provincie een lijst opgesteld met de activiteiten welke volgens provincie tot deze Nieuwe Economische Dragere kunnen behoren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied-Noord' van kracht. Door de raad vastgesteld op 15 juli 2004 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 februari 2005. De gronden hebben de bestemming 'agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden activiteiten als neventak.

Realisatie van "Ondersteboven" past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. Realisatie van deze NED is echter in strijd met de vigerende bestemming, waardoor de huidige procedure

Figuur 1: uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Noord

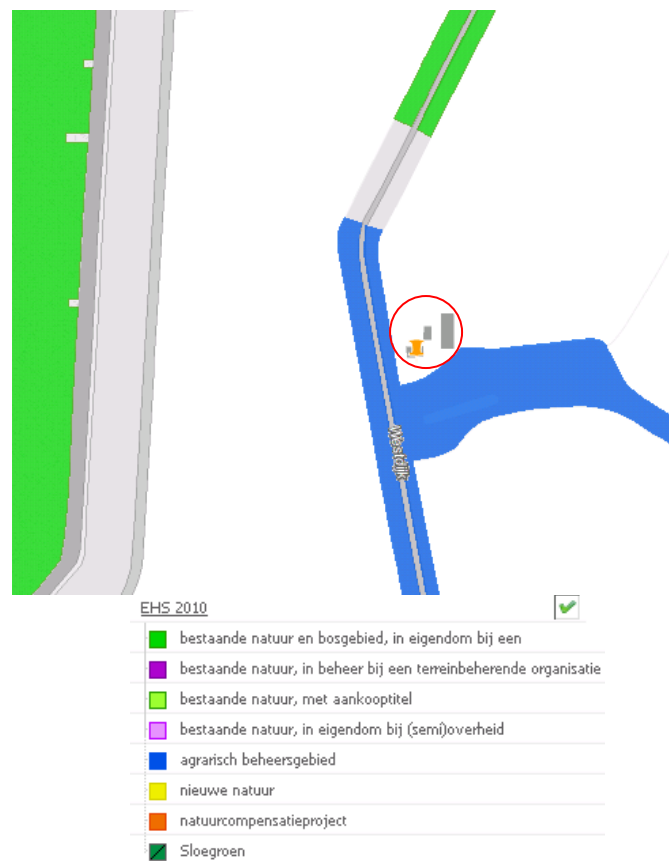


4. Gebiedsbeschrijving

4.1 Natuur en ecologie

De projectlocatie is gelegen in de directe nabijheid van gebieden die een natuurstatus bezitten. Rondom de locatie is agrarisch beheersgebied gelegen. Op ruim 550 meter ten noorden ligt natuur welke wordt beheerd door een natuurbeherende instantie.

Figuur 2: Uitsnede kaart EHS



4.1.1 Flora- en faunawet

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in Nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten.

4.1.2 Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet (Nb) 1998 in werking getreden. Daarmee voldoet Nederland grotendeels aan de eisen van de Europese Habitatrichtlijn. De wet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

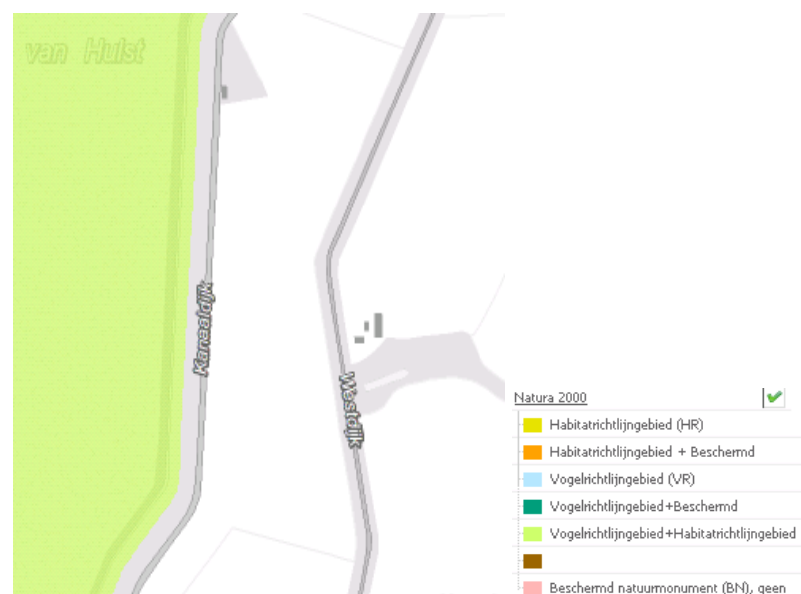
> Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel de instandhouding van alle in het wild levende vogelsoorten. Daarbij gaat het niet alleen om de vogels zelf, maar ook om de eieren, nesten en leef-gebieden op Europees grondgebied van de lidstaten.

> Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn (1992) richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitats en wilde dieren en plantensoorten van communautair belang.

Figuur 3: Uitsnede kaart Natura2000



Op 350 meter is de Westerschelde gelegen welke is aangewezen als vogel en habitatgebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden in het kader van de flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Initiatief

De uitwerking van het initiatief resulteert niet in extra bebouwd oppervlak. Enkel de bestaande cultuurhistorische schuur wordt kleinschalig inpandig aangepast. De bestaande open ruimte wordt niet aangetast.

Gezien het voorliggende plan, met de kleinschalige ontwikkeling van Nieuwe Economische Drager, kan geconcludeerd worden dat de flora en fauna niet aangetast zal worden.

4.2 Landschappelijke waarden

Het plangebied is gelegen in de aardkundige waarde: zeekleilandschap. Landschappelijk wordt het zeekleilandschap gekenmerkt door de lappendeken aan polders met rechtlijnige verkaveling en een daarop afgestemde rationele ontsluitingsstructuur. De landschappelijke kwaliteit van het polderlandschap wordt dan ook gekenmerkt door het dijkenlandschap. De dijken zijn grotendeels begroeid met populieren, welke dan ook het landschap bepalen. De realisatie van de Nieuwe Economische Drager zal geen afbreuk doen aan het bestaande landschap. Feitelijk vindt er geen verandering plaats binnen het bestaande landschap.

4.3 Archeologie

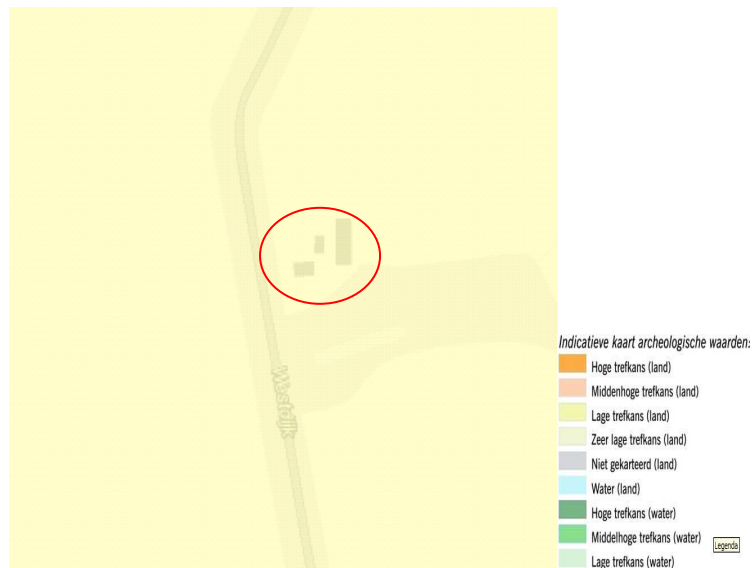
In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

¹ In situ = in de bodem [bewaren]

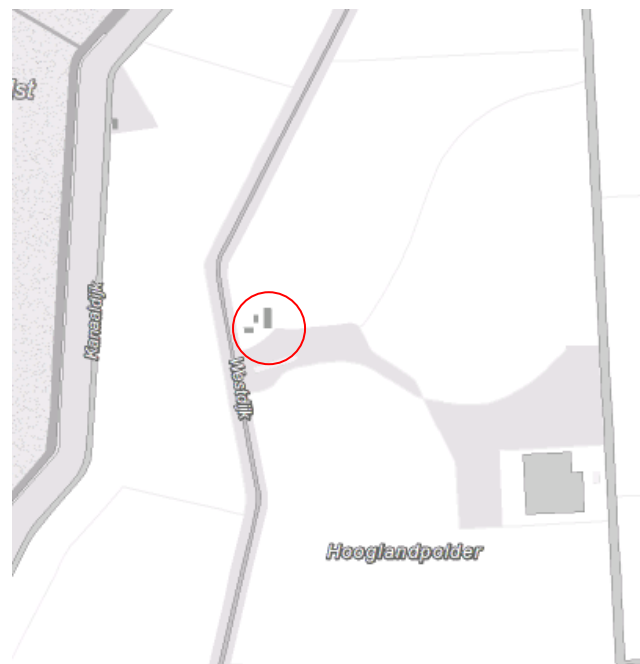
² Ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

Figuur 4: Archeologische waarden IKAW



Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. De Nieuwe Economische Drager wordt gerealiseerd in de bestaande bedrijfsbebouwing.

Figuur 5: Archeologische monumenten AMK

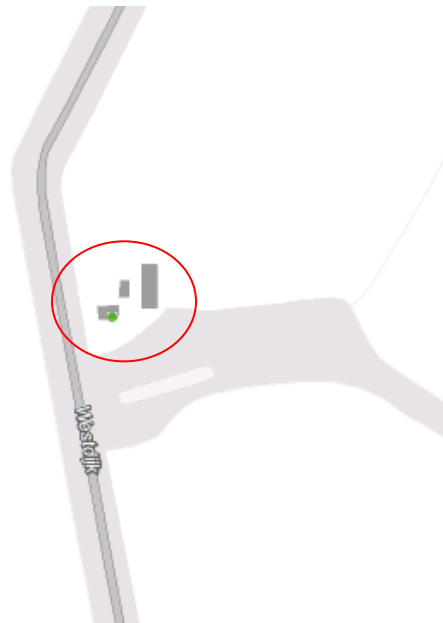


De Archeologische monumentale kaart toont geen terrein van archeologische waarde welke aangemerkt dient te worden als archeologisch monument. Archeologisch heeft het plan geen negatieve effecten.

Cultuur Historische Structuur (CHS)

Op 17 juni 2011 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Cultuurhistorie is net als archeologie verankerd in ruimtelijke ontwikkeling. De gewenste ontwikkeling dient getoetst te worden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Een duidelijk kader is hiervoor nog niet gerealiseerd echter dient de invloed van de ontwikkeling wel afgewogen te worden. Voor deze geringe invloed op de cultuurhistorie is hieronder een overweging opgenomen.

Figuur 6: Historische boerderij



Op de provinciale kaart van historische boerderijen is op de projectlocatie een historische boerderij aanwezig (groene stip). Met name vanwege deze schuur heeft het erf een karakteristieke uitstraling. Ten aanzien van cultuurhistorische aspecten is de renovatie van deze schuur van belang voor behoud van de cultuurhistorische elementen op het agrarisch bouwblok. Bovendien is deze schuur essentieel voor de locatie.

De combinatie van schuur, woning en varkenskot zorgen voor de cultuurhistorische elementen die een agrarisch bedrijf kenmerken in de omgeving. Behoud van deze cultuurhistorische waardevolle schuur en versterking van de landschappelijke uitstraling dragen bij aan behoud van de cultuurhistorische elementen die het buitengebied kenmerken.

4.4 Verkeer en mobiliteit

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Westdijk. Dit vindt plaats aan de noordzijde richting Ossensisse, en aan zuidzijde richting Hengstdijk. De Westdijk is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

De realisatie van de NED leidt tot een toename van de parkeerbehoefte, initiatiefnemers kunnen op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte voorzien en er is zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er behoeven geen structurele aanpassingen van infrastructuur plaats te vinden.

4.5 Technische infrastructuur

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gelegen. Alle werkzaamheden vinden plaats in de bestaande schuur. De gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op de technische infrastructuur.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. Er vinden enkel op kleine schaal in de schuur in pandige verbouwingswerkzaamheden plaats. De slaapkamers van de Bed & Breakfast zijn bij elkaar nog geen 50 m². Ten aanzien van bodemaspecten kan verder nog worden aangevoerd dat in 2006 sprake is geweest van een tanksanering (bijlage). Overige bodembedreigende activiteiten hebben niet plaatsgevonden.

5.2 Geluid

De 3 kamers van de Bed & Breakfast worden in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als gevoelig object. De Nieuwe Economische Drager is een kleinschalig initiatief, welke naast het agrarische bedrijf wordt gebedzigt. De impact van de extra verkeersbewegingen is hierdoor nihil.

De afstanden tot naburige geluidgevoelige objecten, gemeten vanaf de cultuurhistorische schuur, is tot Westdijk 3, circa 580 meter. Dichtstbijzijnde bebouwde locatie is de Intensieve

veehouderij aan de Lange Weg. Echter hierbij is geen bedrijfswoning gelegen. De afstanden ten aanzien van geluidszonering worden ruim gehaald. De inrichting zal voldoen aan het Activiteitenbesluit. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.3 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 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Realisatie van de NED zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit.

Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij, die op 1 januari 2007 in werking is getreden, vormt het nieuwe beoordelingskader voor geur (geurhinder) uit de veehouderij. De nieuwe wet betekent een sterke vereenvoudiging ten opzichte van de huidige regels. Volgens de Geurwet moet er net als in de oude regelgeving nog steeds een 'ruimtelijke scheiding' (afstand) zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object (=omwonende).

In de omgeving van de te realiseren NED is de dichtstbijzijnde

locatie een intensieve veehouderij. De NED zal niet van invloed zijn op dit bedrijf. De afstand van circa 430 meter voldoet ruim aan de norm om niet in de geurcontour van de intensieve veehouderij een ontwikkeling te realiseren.

De planlocatie zelf zal geen hinder ondervinden van omliggende bedrijven evenals omliggende bedrijven geen hinder zullen ondervinden van de NED.

5.5 Externe Veiligheid

De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westdijk.

Belemmeringen als gevolg van de aanwezigheid van beschermingszones of veiligheidszones in verband met (ondergrondse) leidingen is niet van toepassing.

6. Waterparagraaf

6.1 Het plan

De interne verbouwing van de schuur tot Bed & Breakfast leidt niet tot een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak. Hierdoor zullen er geen nadelige effecten optreden met betrekking tot de waterhuishouding in het projectgebied.

Ten aanzien van de afvoer van afvalwater is in overleg met de gemeente en het Waterschap besloten het afvalwater te koppelen aan de bestaande IBA-installatie. Voor de IBA geldt namelijk een minimumgebruik en aangezien het gebruik een seizoensgebonden activiteit betreft is het daardoor beter gebruik te maken van één IBA zodat deze op een goed niveau kan functioneren.

Overige gevolgen voor de waterhuishouding zijn door de realisatie "Ondersteboven" niet aanwezig.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid/planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Alle nodige voorzieningen zijn aanwezig, de gemeente zal hier geen kosten meer voor hoeven te maken.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de

gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedure.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het bouwplan betreft de toevoeging van een NED en de kleinschalige interne aanpassing van de bestaande cultuurhistorische agrarische schuur. Er worden geen nieuwe gebouwen of huizen gerealiseerd. Het huidige gebruik in de schuur blijft grotendeels agrarisch en wordt niet gebruikt voor detailhandel, dienstverlening of kantoor. Op basis van artikel 6.12 Bro is een exploitatieplan dan ook niet noodzakelijk.

7.4 Verevening

Om in te kunnen spelen op veranderingen die er op het platteland gaande zijn is er, in aansluiting van het provinciaal beleid, de Nieuwe Economische Dragersregeling opgesteld. Een van de voorwaarden die hieraan gesteld wordt is de ruimtelijke kwaliteitswinst die het project zal moeten bewerkstelligen. Deze kwaliteitswinst is in geld uitgedrukt.

Het betreffende vereveningsplan is ambtelijk goedgekeurd door de provincie en voldoet aan de voorwaarden omtrent de Nieuwe Economische Dragersregeling.

8. Maatschappelijke toetsing en overleg

8.1 Maatschappelijk toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. De gewenste ontwikkeling wordt gevormd tot een ontwerpbesluit en wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage liggen op het stadskantoor te Hulst.

Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Hulst. Indien er geen zienswijzen worden ingediend is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een vergunning te verlenen.

Vervolgens zal het besluit worden gepubliceerd en is er de mogelijkheid om binnen 6 weken bezwaar/beroep aan te tekenen.