

Wijziging

Bestemmingsplan Buitengebied Hulst

**Duivenhoeksestraat 30
4587 TH Kloosterzande**

Datum: 21-07-2015

Opdrachtgever: Dhr. S. Stokhof
Vijfhagen 114
4812 XT Breda

Opgesteld door: Bouwadvies Zeeland
Hof te Zandeplein 1
4587 CK Kloosterzande

Versie: Ontwerp

Inhoud

1. Inleiding

1.1. Aanleiding	3
1.2. Vigerende planologische regeling	4
1.3. Wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 van de Wro	4

2. Toetsing aan de voorwaarden	5
--------------------------------	---

3. Toekomstige bestemmingsregeling	8
------------------------------------	---

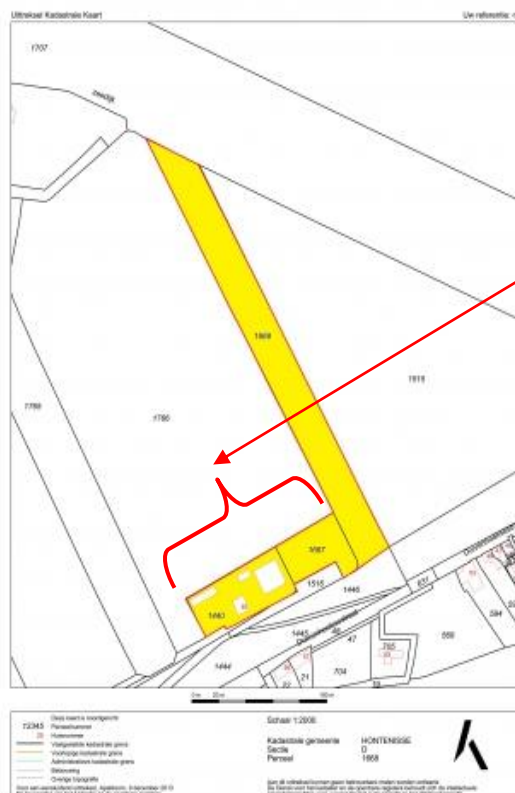
4. Bijlagen	9
-------------	---

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

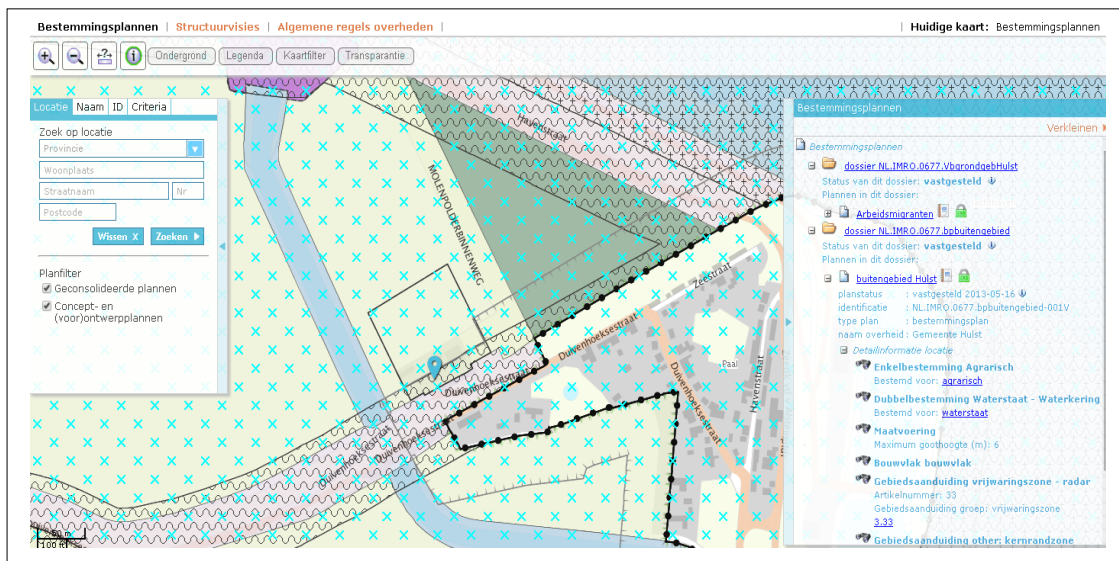
Initiatiefnemer heeft object aangekocht met de intentie daar te gaan wonen. Het bestemmingsplan dient afgestemd te worden op het toekomstige gebruik van de planlocatie. Planlocatie: kadastraal bekend als perceel 1440 en 1667 Sectie D te weten “specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf”.

In het huidige geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “agrarisch” om te kunnen zetten naar “specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf”.



1.2 Vigerende planologische regeling

In het bestemmingsplan Buitengebied is de betreffende planlocatie voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden. Tevens is in de regels die van toepassing zijn op deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door gebruikmaking van deze bevoegdheid kan het college de bestemming “agrarisch” wijzigen naar de bestemming “specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf”.



1.3 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet op de ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het College van Burgemeester en Wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

Onder artikel 3.6.7 van het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, onder voorwaarden, toegepast kan worden voor beoogd initiatief.

5.6.7 Wijzigen naar bestemming “Wonen”

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming “Agrarisch” met de op de verbeelding opgenomen aanduiding “bouwvlak” te wijzigen in de bestemming “Wonen” met de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf”, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- Het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;

- c. *Het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*
- d. *De inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud van de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ en 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;*
- e. *Bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;*
- f. *Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;*
- g. *De wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;*
- h. *Wijziging mag niet leiden tot:*
 - 1. *Onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
 - 2. *Onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.*

2 TOETSING AAN DE VOORWAARDEN

In voorgaand hoofdstuk zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het planinitiatief dient te voldoen. Per onderdeel wordt in dit hoofdstuk hierop nader ingegaan:

Wijziging naar bestemming “Wonen”

- a. *Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*

Er zal enkel gebruik gemaakt worden van de bestaande te handhaven woning. Er is daarnaast sprake van een cultuurhistorische waardevolle boerderij, welke gehandhaafd blijft.

- b. *Het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*

Er zullen geen extra woningen bijkomen. De bestaande woning blijft gehandhaafd.

- c. *Het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*

Er vindt geen vergroting van het bouwvolume plaats.

- d. het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ en 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;*

De inhoud van de bestaande woning bedraagt maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m².

- e. Bestaande nieuwe economische dragers als vervolgvactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;*

Momenteel is een nieuwe economische drager (nog) niet aan de orde.

- f. Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;*

Niet van toepassing

- g. De wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;*

- Milieuafstanden

In de directe omgeving bevindt zich het dichtstbijzijnde bedrijf op ca. 430 m. (grens bouwboek Duivenhoeksestraat 34) . De meest dichtbij gelegen woning bevindt zich op 40 meter. Aan de milieuafstanden wordt dan ook ruimschoots voldaan.

- Geluid

De huidige woning blijft bestaan en het gebruik wordt voortgezet. Op grond van de Wet geluidhinder (incl. werkverkeer) is er in dit kader geen aanleiding voor een nadere afweging (bestaande situatie verandert niet).

- Bodem

Zie bijlage II

- h. Wijziging mag niet leiden tot:*

- 1. Onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
- 2. Onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschap- en natuurbeschermingsdeskundige.*

Vanwege de ruime afstanden tot andere locaties, zowel agrarische bedrijven als woningen, zal hierdoor geen aantasting ontstaan van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van die bestemmingen en functies.

Vanwege de toekomstige bestemming “wonen-vab” zal geen onevenredige aantasting zal veroorzaken op het gebied van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.
Zie bijlage III

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief past binnen het beleid en geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving.

3 TOEKOMSTIGE BESTEMMINGSREGELING

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'atelier', tevens voor een atelier;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beeldhouwatelier', tevens een beeldhouwatelier;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension', tevens een dierenpension;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf', tevens een lasbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag', tevens statische opslag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', tevens een voormalig agrarisch bedrijf;**
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuizen', tevens een landhuis;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', uitsluitend een woonwagenstandplaats;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', tevens een zorgboerderij;

met de daarbij behorende:

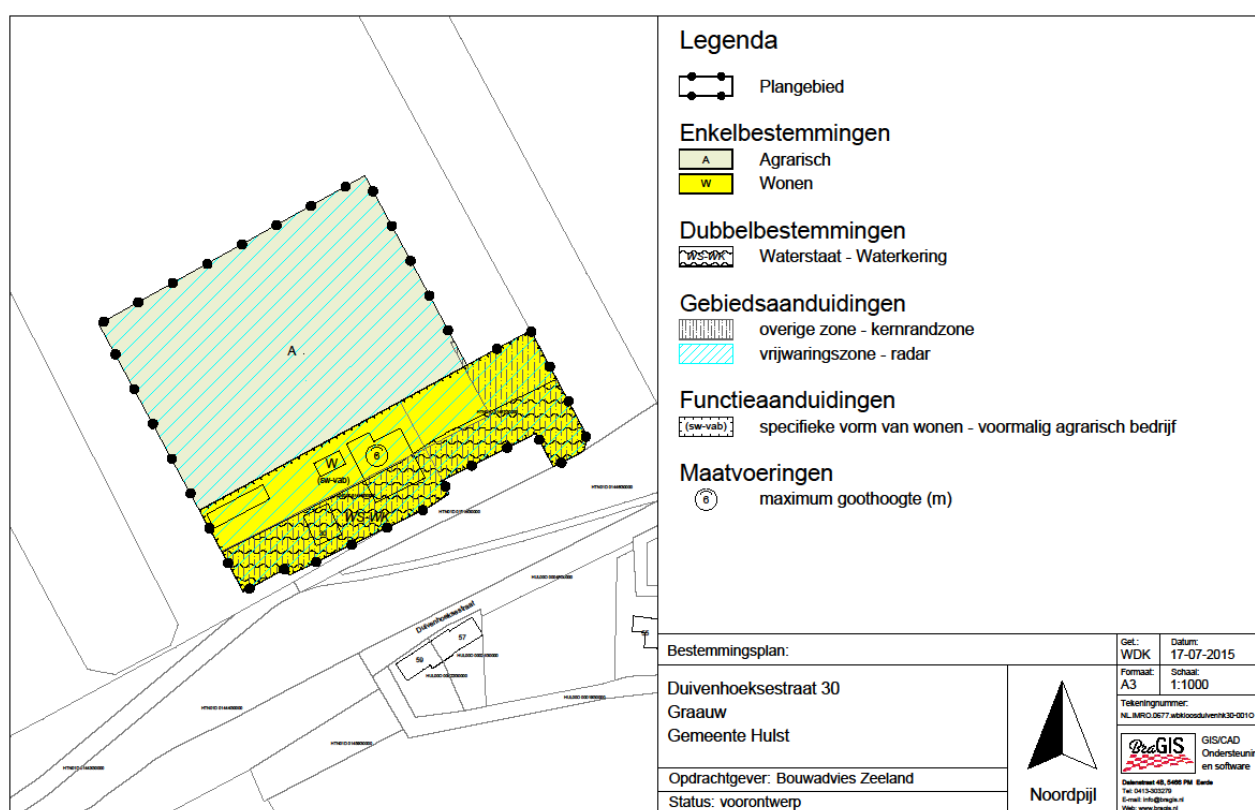
- l. infrastructurele voorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. groen- en speelvoorzieningen;
- o. tuinen en erven;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

Bijlagen

- I Voorstel nieuw bouwvlak
- II Bodemkwaliteit
- III Beoordeling bestemmingswijziging Duivenhoeksestraat 30 te Kloosterzande op gebied van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

BIJLAGE I

Voorstel nieuw bouwvlak



BIJLAGE II

In verband met wijziging van bestemming naar wonen op de locatie Duivenhoeksestraat 30 te Kloosterzande is door Mitec een historisch vooronderzoek uitgevoerd (d.d. 14 juli 2015). Zie rapportage

I.v.m. de beoordeling of de bodemkwaliteit past bij de beoogde nieuwe functie is het minimaal van belang om uitspraak te kunnen doen over risico's van aanwezige (of vermoedelijk aanwezige) verontreinigingen op de locatie. Op basis van gegevens uit het historisch onderzoek is voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen sprake is (of kan zijn) van een verontreiniging welke als ernstig (of vermoedelijk ernstig) en/of (eventueel mogelijk) spoedeisend kan worden beoordeeld.

Op grond van het gebruik en de historie kan worden geconcludeerd dat op de locatie slechts sprake is geweest van kleinschalig (bedrijfsmatig) gebruik (akkerbouw met vee). Door de jaren heen is het bedrijf nauwelijks gemechaniseerd. Ook is in de dossiers Hinderwet en later Milieubeheer geen informatie gevonden van bedrijfsmatig gebruik.

In verband met de ruimtelijke afweging t.a.v. de bodemkwaliteit is hiermee voldaan aan de minimale eis en is er geen belemmering voor wijziging van bestemming.