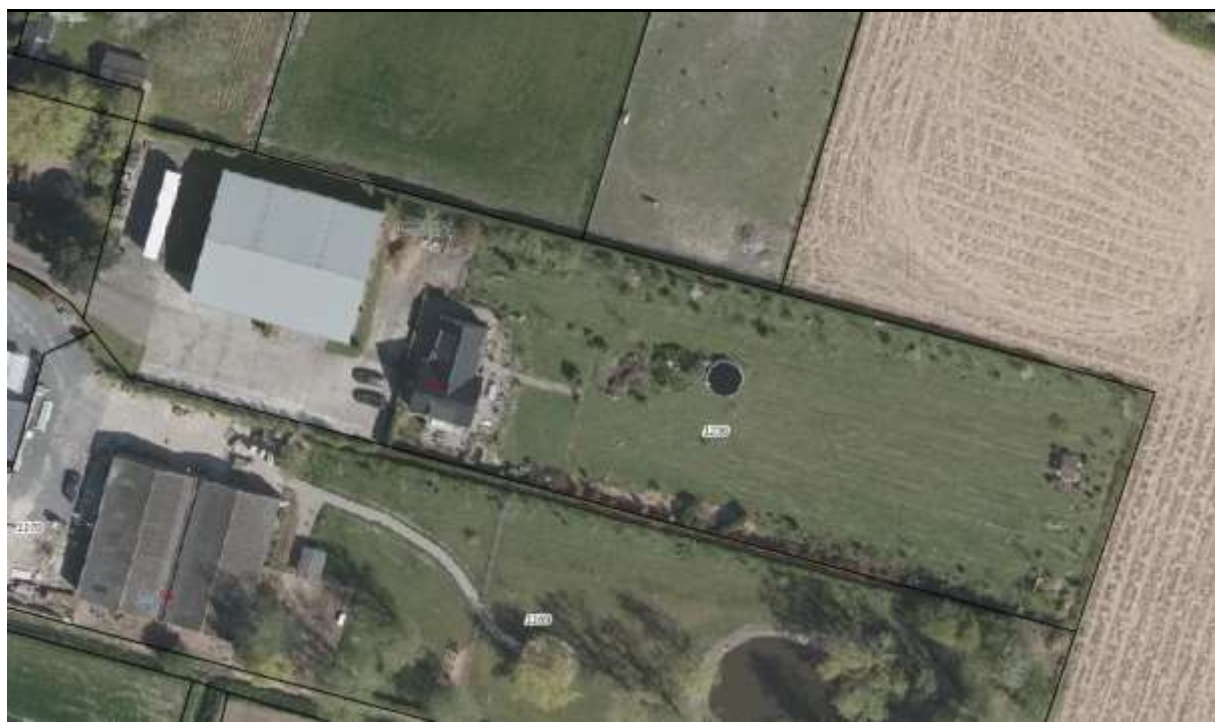


Wijzigingsplan

Drie Gezustersdijk 11B Vogelwaard



Wijzigingsplan

Wijziging agrarisch naar wonen

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 27 juni 2023

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.wpDriegzstersdk11B-001V

Status: Vastgesteld

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	6
3.	Ruimtelijke aspecten.....	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit.....	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Omliggende functies	14
4.	Waterparagraaf	16
4.1	Watertabel.....	16
5.	Afwegingen	18
6.	Juridisch	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Verbeelding.....	18
6.3	Regels.....	18
7.	Economische uitvoerbaarheid	18
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	19

Bijlage 1. Brief RUD

Bijlage 2. Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 3. Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Drie Gezustersdijk 11B te Vogelwaarde is bestemd met de enkelbestemming Agrarisch en beschikt over een agrarisch bouwvlak. Op de locatie is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig, de locatie wordt enkel als woonlocatie benut. Initiatiefnemers hebben dan ook het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen naar Wonen.

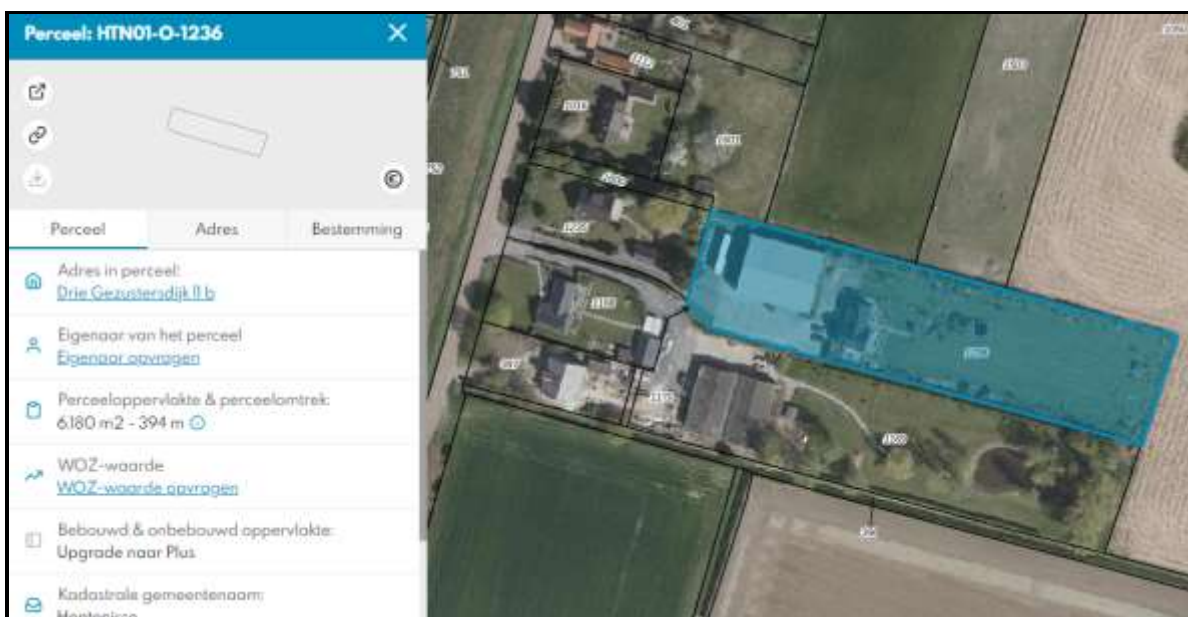
Het bestemmingsplan Buitengebied Hulst biedt burgemeester en wethouders na bedrijfsbeëindiging, de mogelijkheid om de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen.

De huidige bestemming kan worden gewijzigd door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied.

Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Drie Gezustersdijk is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hontenisse, sectie O, nummer 1236. De locatie is gelegen in het buitengebied, meer bepaald aangrenzend (in de kernrandzone) van de bebouwde kom van Vogelwaarde. De meest nabijgelegen woning (Drie Gezustersdijk 11) ligt op een afstand van 30 meter van het huidige agrarische bouwvlak. Binnen het plangebied is een woning met loods van 500 m² aanwezig.



Figuur 1: Kadastrale situatie Drie Gezustersdijk 11B (Kadastralekaart.com)



Figuur 2: Locatie plangebied (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarische bouwvlak te wijzigen in wonen. Binnen het plangebied is momenteel een woning en een schuur van 500 m² (25x20) aanwezig. Op de locatie zijn geen bedrijfsactiviteiten meer aanwezig. Initiatiefnemers zijn woonachtig in het woonhuis en werken als zzp'er in de transportsector. Beiden hebben een vrachtwagen met elk 2 opleggers welke zij parkeren binnen het plangebied. Daarnaast heeft initiatiefnemer nog een oude vrachtwagen (oldtimer) welke enkel voor hobbymatig gebruik in de schuur staat geparkeerd. Initiatiefnemers zijn altijd met een combinatie op weg, zijnde een vrachtwagen en een oplegger. Het betreft puur woon-werkverkeer waarbij zij dagelijks voor het werk van en naar plaats van bestemming rijden. De vrachtwagen met oplegger wordt geparkeerd en zodra het conform de wettelijke rijtijden weer mogelijk is vertrekken deze weer om een rit uit te voeren. Het parkeren van de vrachtwagen is geen bedrijfsmatige activiteit, zie bijlage 1 Regionale Uitvoeringsdienst (RUD).

Het plangebied is gelegen achter een aantal bestaande burgerwoningen. Het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen en het daarmee planologisch beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten is een positieve ontwikkeling voor de omgeving, denk aan de uitstoot van geur, geluid en stof. Bovendien dient om de openbare weg te bereiken, de huidige oprit langs de Driegezustersdijk 11, te worden benut. Om de openbare weg te bereiken is ten behoeve van initiatiefnemer een erfdienstbaarheid gevestigd die toestaat om van het plangebied naar de openbare weg te rijden. De erfdienstbaarheid is tevens privaatrechtelijk getoetst door de burgerrechter en de vrachtwagenbewegingen zijn toegestaan en passend bij de gevestigde erfdienstbaarheid en toegestaan op elk tijdstip. De impact van een agrarisch bedrijf is groter dan een woonbestemming met de verkeersbewegingen (woon-werk) van twee vrachtauto's.

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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader weergegeven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen, dit door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De wijziging voorziet in een ontwikkeling buiten stedelijk gebied. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het leefbaar houden

van het buitengebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Zo is speciale aandacht noodzakelijk in relatie tot herbestemming van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De gewenste ontwikkeling betreft het planologisch wijzigen van de bestemming. De bestaande bedrijfswoning is al opgenomen in de woningbouwlijsten en het omzetten naar de woonbestemming betekent niet dat het totale aantal woningen wijzigt. Tevens is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering nu de locatie is gelegen aan de rand van de kern in de omgeving van meerdere burgerwoningen.

Omgevingsverordening 2018

Nadere specifieke eisen betreffende de bestemmingswijziging van agrarische bouwvlakken naar wonen worden in de Verordening Ruimte niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.23 tot en met 2.28, geraadpleegd. De locatie is gelegen aangrenzend aan een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28.

Op circa 54 meter is de Drie Gezustersdijk gelegen welke is aangemerkt als bestaande natuur, zijnde binnendijk. Binnen 100 meter van natuurgebieden is bij een planologische ontwikkeling sprake van afwegingszone. Bij binnendijken is deze afwegingszone echter niet van toepassing. Bovendien zal de wijziging van agrarisch naar wonen een positieve uitwerking hebben op natuurgebieden in de omgeving. Nu de agrarische activiteiten op deze locatie niet meer mogelijk zijn resulteert dit in een aanzienlijke afname van verkeersbewegingen van tractoren en vrachtwagens. Tevens kunnen er geen dieren meer bedrijfsmatig gehouden worden op deze locatie. De bestemming Wonen maakt enkel wonen met nevenfuncties mogelijk. Deze activiteit zal altijd minder geluid, stof en stikstof produceren dan een volwaardig agrarisch bedrijf. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Algemene Plaatselijke Verordening 2017

Toetsingskader bij overlast is in dit geval de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de APV worden onder andere voorschriften gegeven op het gebied van de openbare orde en veiligheid in de

breedste zin van het woord. In de APV van gemeente Hulst is onder *artikel 4:5 Geluidhinder door motorvoertuigen en bromfietsen* opgenomen dat:

1. Het verboden is buiten een inrichting zich met een motorvoertuig of met een bromfiets zodanig te gedragen, dat daardoor voor een omwonende of overigens voor de omgeving geluidhinder ontstaat.
2. Het verboden is buiten een inrichting een vrachtauto als bedoeld in artikel 1, onder a, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, te laden of te lossen tussen 19.00 en 07.00 uur, indien daardoor voor een omwonende of overigens voor de omgeving geluidhinder ontstaat.

Parkeren van vrachtauto's binnen de nieuwe bestemming is toegestaan. Indien geluidshinder wordt ervaren is de APV het juridische kader. De APV borgt dat geluid binnen de normen blijft en dat er gehandhaafd wordt.

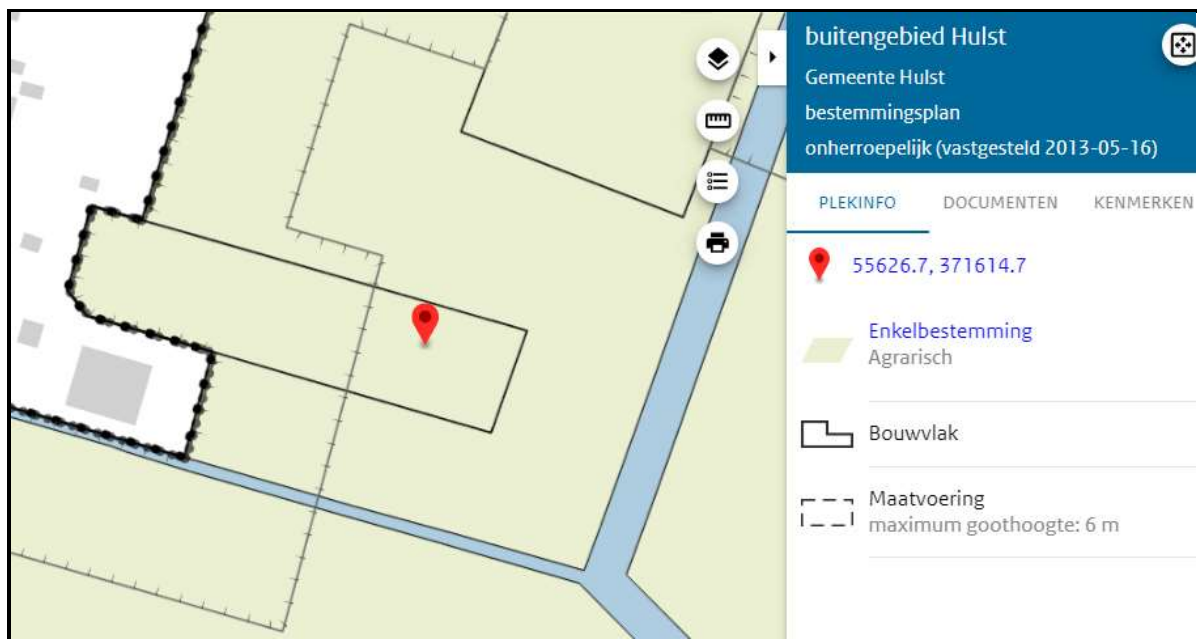
Structuurvisie Hulst

In de Structuurvisie Hulst, vastgesteld 15 mei 2012, heeft de gemeenteraad van Hulst op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De agrarische sector is in Zeeuws-Vlaanderen van oudsher een belangrijke sector. Het betreft veelal de meer 'traditionele' landbouwbedrijven met een akkerbouwkundig bouwplan met granen, bieten, en aardappelen. Om in 2025 nog te kunnen spreken van een sterke landbouwsector zijn verschillende perspectieven denkbaar waaronder het aspect schaalvergroting. Om in de Europese markt concurrerend te kunnen produceren en aan steeds strengere milieu- en dierenwelzijnseisen te kunnen voldoen is een opschaling van de bedrijfsomvang noodzakelijk. Hiermee kunnen schaalvoordelen worden bereikt en is het financieel haalbaar om benodigde (uit regelgeving voortvloeiende) investeringen te doen. De schaalvergroting dient gepaard te gaan met een efficiënte inrichting van de productiestructuur en geringe externe milieubeperkingen vanwege de aanwezigheid van andere functies. Gezien de ligging van het bouwvlak ten opzichte van de kern en de nabije woonomgeving ligt schaalvergroting en optimalisatie van het agrarisch bouwvlak niet voor de hand. De omzetting naar Wonen is dan ook passend op deze locatie en in lijn met de Structuurvisie Hulst.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen bouwvlak en maximum goothoogte 6 meter.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede wijzigingsplan Drie Gezustersdijk 11B Vogelwaarde

Om de bestemming Agrarisch om te zetten naar Wonen is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Om deze wijziging, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, te bewerkstelligen is een wijzigingsprocedure noodzakelijk.

De gemeente Hulst hanteert verschillende voorwaarden voor de wijziging van het agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan Buitengebied het bestemmingsplan te mits voldaan aan de volgende voorwaarden:

Artikel 3.6.7

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:

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

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

- 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;

Het aantal woningen neemt niet toe en blijft één.

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

Het bouwvolume van gebouwen wordt niet 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 dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ of 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;

De bestaande inhoud van de woning en de bewoonbare oppervlakte bedraagt niet meer dan 750 m³ respectievelijk 225 m².

- e. bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;

Van bestaande nieuwe economische dragers is geen sprake.

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

Er is geen sprake van cultuurhistorische bebouwing.

- g. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;

De wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar.

- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

Aan alle voorwaarden van artikel 3.6.7 wordt voldaan. De ontwikkeling voldoet aan gemeentelijk beleid.

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. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 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 2,28 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering zijnde de wijziging van agrarisch naar wonen, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante

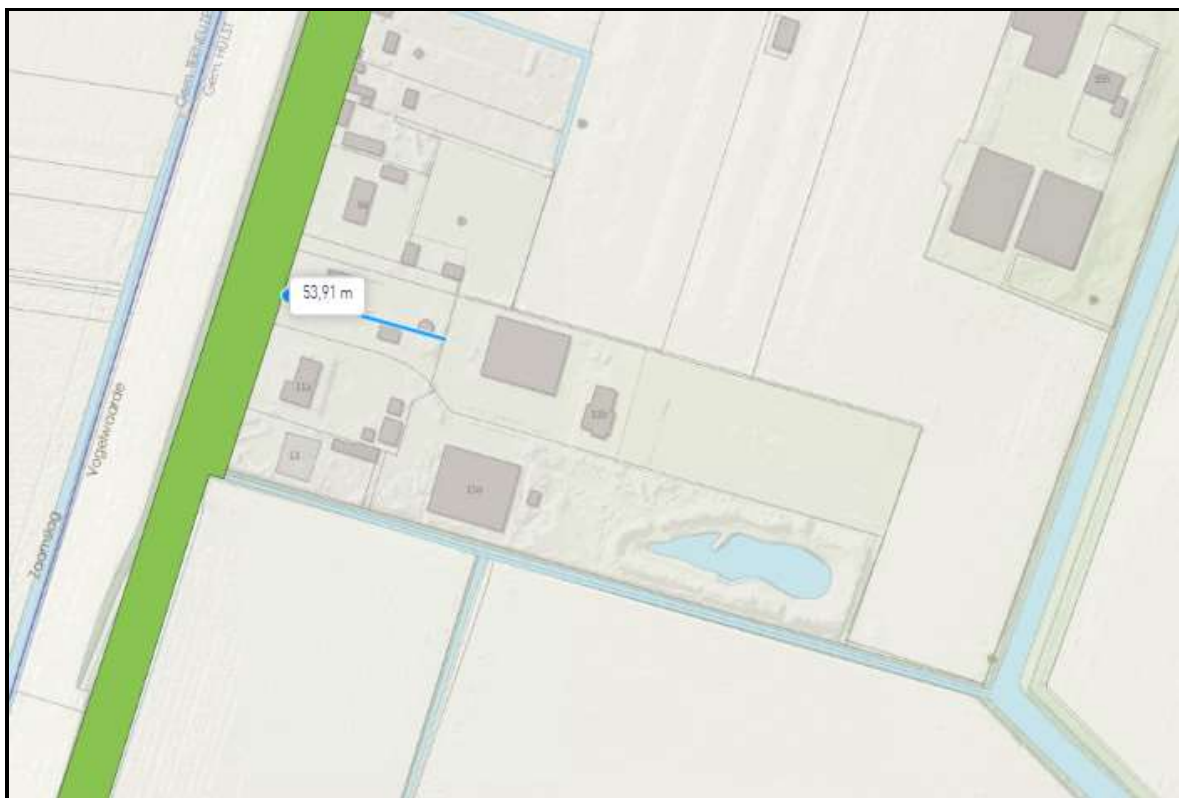
negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Als er al effecten zouden zijn dan zijn dat positieve effecten nu bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Naast de Natura2000 gebieden zijn er tevens gebieden aangewezen welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Het gebied heeft de naam binnendijken. Het huidige agrarisch bouwvlak is gelegen op circa 54 meter van het plangebied. De afwegingszone van 100 meter tot bestaande natuurgebieden is niet van toepassing voor binnendijken. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende natuurgebieden.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Deze bestemmingswijziging betreft enkel een planologische wijziging van agrarisch naar wonen. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van extra waterberging en de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. 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 met name aangaande 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



Figuur 5: Uitsnede Natuurnetwerk rondom plangebied (Geoweb 2017)

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 de overgang van bebouwde kom naar het agrarische landschap. Enerzijds past de agrarische bebouwing in het uitgestrekte gebied, anderzijds sluit de wijziging naar wonen goed aan bij de kern Vogelwaarde. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De boerderij zelf is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De boerderij aan de Bossestraat 155 te Vogelwaarde is op een afstand van circa 110 meter de meest in de nabije omgeving aangeduide boerderij met een cultuurhistorische waarde categorie B aanwezig.

Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De wijziging betreft de wijziging van de agrarische bestemming naar wonen. Er is geen sprake van bouw- en of sloopwerkzaamheden en heeft geen directe invloed op de waarden van de omliggende objecten.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland (Geoweb 2020)

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 ernaar 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 situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en is deze grotendeels verwerkt in de Erfgoedwet.

De gemeente Hulst dient archeologische waarden te waarborgen. De huidige waarden zijn gewaarborgd in het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige Waarden. Daarin is het huidige bouwvlak aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Daarmee wordt aangegeven dat bouwwerkzaamheden welke de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter en het vrijstellingsoppervlak van 1.000 m² niet overschrijden worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Aan de onderhavige bestemmingswijziging liggen geen bouw- en of sloopplannen ter grondslag. Archeologisch onderzoek is voor de bestemmingswijziging niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Drie Gezustersdijk. Dit 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.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren 2018'. In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale norm. In de berekening is uitgegaan van het gemiddelde, de stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk" en het gebiedstype "buitengebied". In de nieuwe situatie bedraagt de prognose 8,2 verkeersbewegingen per woning. Voor de functie van een agrarisch bedrijf zijn geen kencijfers beschikbaar voor het bepalen van de verkeersgeneratie.

De norm van 8,2 verkeersbewegingen per woning is niet uitgesplitst in burgerwoning of bedrijfswoning. Naar kan worden aangenomen zullen het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning hoger zijn indien er sprake is van een bedrijfswoning. Exacte cijfers zijn hiervan zoals reeds aangegeven in de CROW niet opgenomen.

Het voormalige agrarisch bedrijf (champignonbedrijf) omvatte veel dagelijkse verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen bij een dergelijk bedrijf betreffen heftrucks, shovels voor het mengen van de champost en het verdelen over tunnels. Aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens/shovels/personenauto's en bestelbussen, zowel in dag, avond en nachtperiode. Hier komt enkel woonverkeer voor in de plaats, waarbij het wegrijden en aankomen van de twee vrachtauto's in de plaats komt van het wegrijden van personenauto's voor woon- werk verkeer.

Het wijzigingsplan voorziet in het uitsluiten van agrarische activiteiten op het perceel Drie Gezustersdijk 11b te Vogelwaarde. Er zal na wijziging van de bestemming per saldo derhalve een afname van verkeersbewegingen plaatsvinden, zeker ten aanzien van zwaar agrarisch verkeer.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, zowel voor de twee vrachtwagens met oplegger als voor twee personenauto's. Tevens bestaat de mogelijkheid om de vrachtwagens in de loods te parkeren. Er is zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 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.

Wat betreft de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke is bijgevoegd als bijlage 2. Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

3.7 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 Drie Gezustersdijk en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Het voorliggend initiatief betreft niet de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object, het betreft enkel de bestemmingswijziging van de locatie van agrarisch naar wonen. Het woonhuis blijft behouden. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

3.8 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 gebiedsgerichte 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 betekende 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 betekende 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.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. De wijziging van de bestemming zal juist leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit nu (agrarische) bedrijfsactiviteiten niet meer mogelijk zijn op de locatie. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet verder noodzakelijk.

3.9 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 wijziging van de bestemming leidt niet tot het toevoegen van een gevoelig object. Bovendien is de locatie niet gelegen binnen de invloedssfeer 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. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor 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. Ten aanzien van agrarische bedrijven zijn verschillende richtafstanden opgenomen voor onderhavige specifieke locatie geldt een afstand van 50 meter. Voor veeteeld wordt een afstandsnorm gehanteerd van 100 meter.

Op 60 meter afstand is het agrarisch bouwvlak van Bossestraat 155 te Vogelwaarde gelegen. De Bossestraat 155 betreft een akkerbouwbedrijf waarvoor een richtafstand van 50 meter wordt gehanteerd. De ontwikkeling voldoet op basis van de huidige situatie aan de richtlijnen 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. In het theoretische geval dat het akkerbouwbedrijf een neventak met vee wil uitbreiden dan wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter. Uitbreiding van vee is enkel mogelijk met diersoorten die niet worden gezien als intensieve veehouderij. Daarnaast stelt de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden in de bebouwde kom van 50 meter van gevel tot gevel en 25 meter buiten de bebouwde kom van gevel tot gevel. In dit theoretische geval dat het

bedrijf zou willen uitbreiden op de grens van het agrarisch bouwvlak dan bedraagt de afstand tot de grens van het plangebied 60 meter waardoor ruimschoots voldaan kan worden aan de wettelijke afstanden.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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 zal een watertoets worden opgesteld en worden 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.	<i>Het plangebied wijzigt enkel van bestemming. Er worden geen gebouwen gesloopt of gebouwd.</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 huidige situatie blijft gehandhaafd. Vuilwater vanuit de woning wordt geloosd op de riolering. Hemelwater op het oppervlaktewater.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
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, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Nvt.</i>

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Nvt..
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
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.</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) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen	Nee. Nee, een structurele afname. <i>Het plangebied blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> Nee..

<i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	
---	--

5. Afwegingen

Ten aanzien van de wijziging van het agrarisch bouwvlak naar wonen aan de Drie Gezustersdijk 11B te Vogelwaarde kan de volgende afweging gemaakt worden:

- de wijziging past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte);
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de bestemmingswijziging op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven vormt de bestemmingswijziging geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn positief en passen in het lokale verkeersbeeld.

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

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan 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 Wonen in het buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Het huidige agrarische bouwvlak wijzigt naar Wonen. Tevens wordt de bestemming Archeologie-3 opgenomen en wordt de maximale maatvoering aan bijgebouwen 500 m² opgenomen.

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming Wonen. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst.

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.

Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van vooroverleg zal het ontwerpwijzigingsplan worden voorgelegd aan de vooroverlegpartners waterschap en provincie. De opmerkingen op het ontwerp zullen vervolgens worden verwerkt in het definitieve ontwerp. Het ontwerpwijzigingsplan zal vervolgens, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

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.