

Buitengebied 10e herziening (Notendijk 40, Terhole) Wijzigingsplan

Colofon

Documentgegevens

Titel: Buitengebied 10^e herziening (Notendijk 40, Terhole)
Rapportnummer: WAL_2016_P01_WP03
Datum: 12-12-2016
Status: Ontwerp
IMROcode: NL.IMRO.0677.wpbuitengebied10h-0010

Opdrachtgever

Naam: Mw. K. van Walsem
Contactpersoon: Mw. K. van Walsem
Adresgegevens: Zoutestraat 132
4561 XD Hulst

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 Ligging en kenmerken plangebied.....	8
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	9
1.4 Doel.....	10
1.5 Leeswijzer	10
02 Beleid.....	12
2.1 Provinciaal beleid	12
2.2 Gemeentelijk beleid	12
2.3 Toetsing aan het beleid	13
2.4 Conclusie.....	13
03 Kwaliteit van de leefomgeving	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	14
3.3 Bedrijven en milieuzonering.....	14
3.4 Bodem	15
3.5 Externe veiligheid	15
3.6 Geluid	16
3.7 Kabels en leidingen.....	16
3.8 Luchtkwaliteit	16
3.9 Natuur.....	16
3.10 Verkeer en parkeren.....	17
3.11 Water.....	17
3.12 Conclusie	17
04 Juridische regeling.....	18
4.1 Regels.....	18
4.2 Verbeelding	18
Bijlagen bij de toelichting	20
1. Verkennd bodemonderzoek.....	20
2. Watertoets	20

Toelichting

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Aan de Notendijk 40 te Terhole ligt een voormalig agrarisch bedrijf. De locatie wordt te koop aangeboden. De koper wenst het perceel met de gebouwen (woning en schuren) aan te kopen ten behoeve van de reguliere woonfunctie. Daarom verzoekt de koper aan de gemeente Hulst om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst'. De bestemming kan daarmee wijzigen van een agrarische naar een woonbestemming.

1.2 | Ligging en kenmerken plangebied

Notendijk 40 ligt in het buitengebied op ongeveer 400 meter oostelijk van de kern Terhole (figuur 1a). De Notendijk vormt de oost-weststructuurlijn door de kern Terhole en verbindt het dorp onder meer met het voetbalveld. Ter plaatse geldt een snelheidsregime van 60km/u.

Het perceel bestaat uit een woning met 2 schuren en een weide en is kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie K, nummer 872. Het perceel heeft een oppervlakte van 1,45 ha.



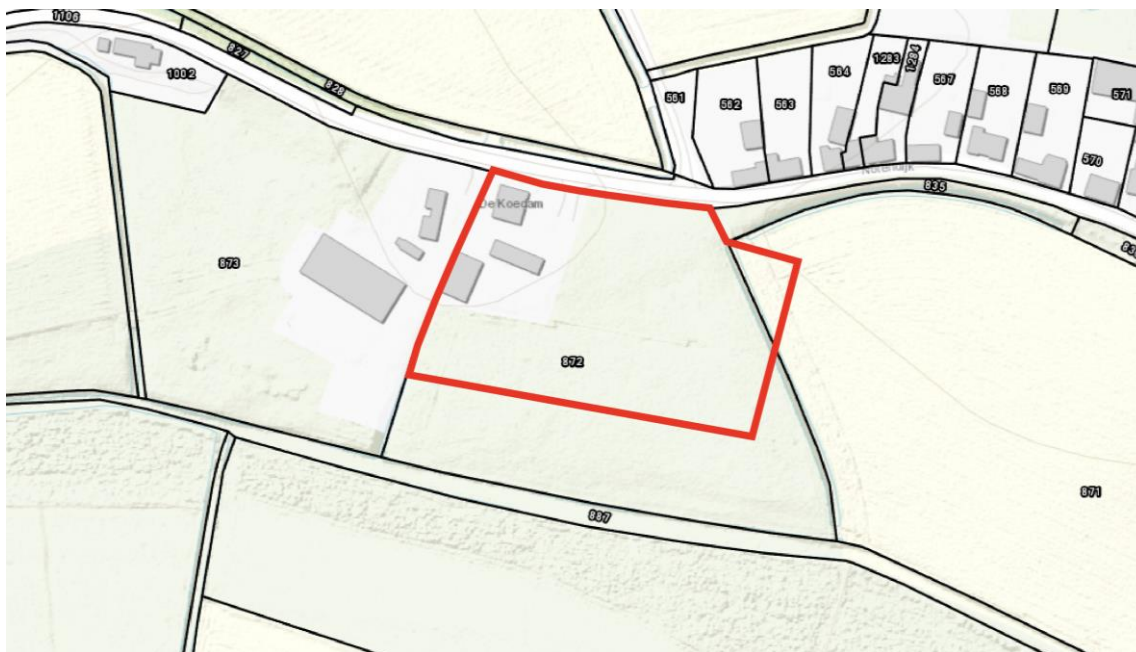
Figuur 1a | Ligging plangebied ten opzichte van de kern Terhole (bron: Google Maps)



Figuur 1b | Ligging plangebied (bron: Slagboom en Peters)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied (figuur 2) ligt binnen het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 mei 2013. Ter plaatse is een agrarisch bouwvlak van toepassing. De gronden zijn bedoeld voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. In het genoemde bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders voormalige agrarische bedrijven de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' toekennen. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 2 | Plangebied (rode lijn) (bron: geoinfo.scheldestromen.nl)

1.4 | Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. Zo kan het voormalig agrarische bedrijf verkocht worden als reguliere woning. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging.

1.5 | Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, verbeelding en bijbehorende bijlagen. De toelichting bestaat uit 4 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het geldende beleidskader voor dit plan toegelicht. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de toetsing van verschillende milieuaspecten. Hoofdstuk 4 gaat over de juridische regeling voor dit plan.

02 | Beleid

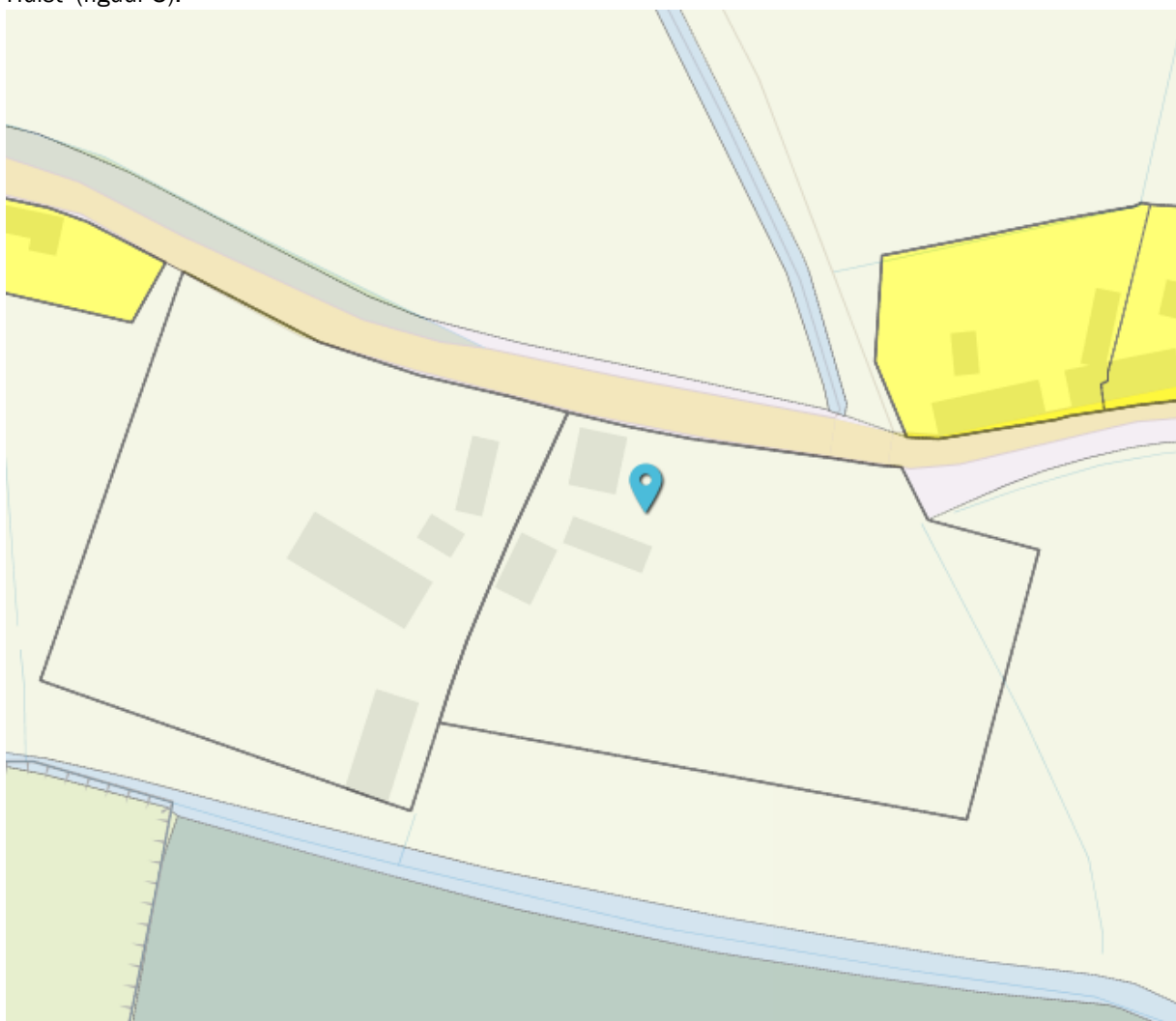
2.1 | Provinciaal beleid

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. Ook wordt er in het omgevingsplan aandacht geschonken aan vrijkomende agrarische bebouwing. Herbestemming wordt hier als een mogelijkheid aangereikt om verpaupering in het landschap tegen te gaan.

2.2 | Gemeentelijk beleid

De gemeente Hulst zet in op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Vrijkomende agrarische bebouwing kan een nieuwe functie krijgen. Deze nieuwe functies kunnen bijdragen aan een betere benutting en uitstraling van Hulst. Het beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' (figuur 3).



Figuur 3 | Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de regels van het bestemmingsplan staan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid als volgt beschreven:

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:

- 1. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*
- 2. 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;*
- 3. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*
- 4. 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;*
- 5. bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;*
- 6. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;*
- 7. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;*

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

2.3 | Toetsing aan het beleid

Aan de wijzigingsvoorwaarden zoals hiervoor genoemd wordt voldaan. De bestaande bedrijfswoning zal als woning in gebruik worden genomen, het aantal woningen wijzigt niet. Er is geen sprake van het vergroten van gebouwen. Van een bestaande nieuwe economische drager of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sprake. De milieu hygiënische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 3.

2.4 | Conclusie

Geldend beleid biedt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Het provinciale beleid moedigt een dergelijke wijziging juist aan om zo verpaupering van vrijkomende agrarische bebouwing tegen te gaan.

03 | Kwaliteit van de leefomgeving

3.1 | 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.

3.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta 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

Binnen het geldende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Uit een toetsing aan het door de gemeente Hulst vastgestelde beleid blijkt dat de maatregelenkaart 'Walcheren' een gematigde verwachting aangeeft voor dit gebied. Ook de kaarten 'Hollandveen' en 'Pleistoceen' geven deze gematigde verwachting weer. De laag met archeologische waarden begint op basis van 'Walcheren' direct onder het maaiveld. Bij verstoringen groter dan 500m² en dieper dan 40 centimeter onder maaiveld is een archeologisch onderzoek nodig. Aangezien er geen sprake is van bouwplannen, maar uitsluitend van een functiewijziging is op dit moment geen archeologisch onderzoek nodig. Met dit wijzigingsplan wordt, gelet op de reikwijdte daarvan, geen dubbelbestemming opgenomen.

3.3 | 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.

Een woning is een gevoelige functie. Afstemming met omliggende bedrijven is nodig. Direct naast Notendijk 40 ligt een agrarisch bedrijf. Het betreft een akkerbouw- en veehouderijbedrijf. Voor de bedrijfsvoering van Notendijk 38 is in de huidige situatie de bedrijfswoning Notendijk 40 reeds maatgevend. Dit geldt op het gebied van geur, geluid en stof. Voor het akkerbouw- en veehouderijbedrijf wijzigt de situatie niet. Door de bestemmingswijziging wordt het bedrijf niet verder in de bedrijfsvoering beperkt dan nu het geval is.

Andersom moet ter plaatse van de woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor wordt de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gehanteerd. Ten opzichte van een veehouderijbedrijf geldt in een rustig buitengebied een richtafstand van 100 meter. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter. Deze afstand moet worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning.

In dit geval is er inderdaad sprake van lintbebouwing met diverse functies. Op de locatie van de voormalige school aan de Notendijk zijn verschillende bedrijfsmatige functies toegestaan, daarnaast liggen ook de

sportvelden in de nabijheid van het plangebied. Op de Notendijk wordt verkeer vanuit de omliggende buurtschappen 'verzameld' waardoor de verkeersintensiteit op de Notendijk iets hoger is dan op de gemiddelde waterschapswegen in het buitengebied. Er kan dus uitgegaan worden van een richtafstand van 50 meter.

De huidige bedrijfswoning is gesitueerd op een afstand van ca. 5 tot 8 meter van de perceelgrens. De bedrijfsactiviteiten van Notendijk 38 concentreren zich echter meer naar achter op het perceel. De bedrijfswoning is aan de voorzijde (naast de woning Notendijk 40) gelegen, waardoor feitelijke bedrijfsvoering op de genoemde korte afstand niet mogelijk en realistisch is. De afstand van de woning tot de feitelijke bedrijfsvoering bedraagt ca. 30 tot 40 meter. Aan de richtafstand wordt dus niet voldaan. Van de richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken. In dit geval is er sprake van een kleinschalig bedrijf met – ten tijde van de laatste gemeentelijke controle - 25 a 30 runderen. De richtafstanden gelden ten opzichte van een gemiddeld bedrijf. De runderen worden op een afstand van minimaal 40 meter gehouden. De opslag van mest vindt niet op korte afstand van de woning plaats.

Het beleid van de gemeente is er daarnaast op gericht om verpaupering tegen te gaan. In het kader van de schaalvergroting komen steeds meer kleine agrarische bedrijfslocaties leeg te staan. Door het toestaan van de woonfunctie wordt voorkomen dat de bebouwing in verval raakt en blijft het buitengebied levendig. Het gebruiken van de locatie als agrarisch bedrijf is niet meer realistisch. De huidige bedrijfsgebouwen van de Notendijk 40 voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daardoor is de investering hoog en is het voor agrarische bedrijven niet interessant hier een nieuwe bedrijfsvoering te vestigen.

In dit geval wordt het acceptabel geacht om af te wijken van de richtafstanden.

3.4 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit Nota Bodembeheer Zeeuws-Vlaanderen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren.

Op basis van de nota Bodembeheer Zeeuws-Vlaanderen wordt geconcludeerd dat voor zowel de bovengrond (0-0.5m-mv) als de ondergrond (0.5-2m-mv) aan de achtergrondwaarden wordt voldaan. Dit betreft de gemiddelde achtergrondkwaliteit. Plaatselijk kan dit afwijken, bijvoorbeeld in geval van verdachte locaties, wegbermen, boerenerven en bijmengingen van puin en koolas.

Er is door ABO milieuconsult BV ter plaatse bodemonderzoek verricht (rapportage 29 november 2016, zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat de grond licht verontreinigd is. Maar de verontreiniging van minerale olie, zware metalen en PAK in de grond en zware metalen en vluchtige aromaten in het grondwater zijn dermate gering dat aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor de voorgenoemde bestemmingswijziging.

Hoewel in de bodem geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen is het wel gewenst het asbestverdacht materiaal dat op het maaiveld is aangetroffen te verwijderen. De eigenaar dient hiervoor zorg te dragen.

Met het onderzoek zijn geen uitspraken gedaan over hergebruiksmogelijkheden van de grond indien dit afgevoerd wordt. Indien dit van toepassing is dan moet voldaan worden aan het Besluit bodemkwaliteit.

3.5 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 of buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Er is ook geen sprake van een route gevaarlijke stoffen in de nabijheid, waardoor geen nadere toetsing op dat punt hoeft plaats te vinden. Het aspect externe veiligheid speelt geen rol bij deze planontwikkeling.

3.6 | Geluid

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

Notendijk 40 ligt op een afstand van ca. 5 meter vanaf de buitenzijde van de Notendijk. Een bedrijfswoning wordt wat betreft wegverkeerslawaaï, maar ook vanwege industriewaaï van een ander bedrijf dan het eigen bedrijf niet anders beoordeeld dan een reguliere woning. Het aspect geluid wijzigt daarom niet. Dit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

3.7 | 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.

3.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende 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 betekende 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 betekende 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 betekende mate. Er is geen sprake van een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemming. Eventuele belastende activiteiten kunnen zelfs niet meer plaatsvinden doordat bijvoorbeeld het starten van een melkveehouderij niet meer is toegestaan. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

3.9 | 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 verblijfplaatsen.
----------------------------------	---

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 30 meter van bestaande natuur binnen het Natuurnetwerk Nederland. Omdat de nieuwe woonbestemming geen grotere druk op de omgeving zal geven dan de geldende agrarische bestemming kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Daarnaast staat de flora- en faunawet deze bestemmingswijziging ook niet in de weg, aangezien er uitsluitend sprake is van een functiewijziging.

3.10 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 schuren uitsluitend voor privédoeleinden worden gebruikt. De vervoersbewegingen, met name met grote voertuigen, zullen daardoor afnemen. De verkeerssituatie verbetert daardoor.

3.11 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 watertoets is uitgevoerd (watertoetstabel, 9-12-2016, zie 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 bestemmingswijziging.

3.12 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op het perceel Notendijk 40 te Terhole zijn beoordeeld en onderzocht. Er wordt niet aan de richtafstand ten opzichte van het naastgelegen bedrijf voldaan. De kleinschaligheid van de naastgelegen bedrijfsactiviteiten en het feit dat de belastende activiteiten op minimaal 40 meter van de woning zijn gesitueerd geven een argument om af te wijken van de richtafstanden zonder dat het bedrijf daardoor in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Het tegengaan van verpaupering is daarnaast een argument om mee te werken aan de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt in de rede.

04 | Juridische regeling

4.1 | Regels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' Buitengebied Hulst. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de regels van artikel 22 uit het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' van toepassing verklaard.

4.2 | Verbeelding

De grens van het plangebied is de grens van het geldende bouwvlak. Het huidige bouwvlak ligt aan de oostzijde gedeeltelijk buiten de perceelsgrens. De bestemming 'Wonen' wordt tot aan de perceelsgrens gelegd. Het bouwvlak ligt aan de oostzijde van het plangebied tot aan de perceelsgrens. Om te voorkomen dat de woning in het geval van vervangende nieuwbouw dichterbij het agrarisch bouwvlak wordt gesitueerd is het bouwvlak aan de westzijde beperkt tot op de gevel van de huidige woning. Daarbij geldt een goothoogte van 6 meter. Aan de oostzijde daarvan is de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) opgenomen. Conform de wijzigingsbevoegdheid wordt een functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. De gebiedsaanduiding in verband met de radar, zoals die in het moederbestemmingsplan is opgenomen, blijft onverkort van toepassing. Hiermee wordt voorkomen dat het radarbeeld van de vliegbasis Woensdrecht wordt verstoord. Dit geeft voor de functie 'Wonen' geen beperkingen.

Bijlagen bij de toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Watertoets