Buitengebied 9e herziening (Schapersdijk 5, Kloosterzande)

Wijzigingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel:	Buitengebied 9e herziening (Schapersdijk 5, Kloosterzande)
Rapportnummer:	VES_2016_P01_WP02
Datum:	07-02-2017
Status:	Vastgesteld
IMROcode:	NL.IMRO.0677.wpbuitengebied9h-001V

Opdrachtgever

Naam:	Dhr. Verschueren
Contactpersoon:	Dhr. Verschueren
Adresgegevens:	Schapersdijk 5 4587 RK Kloosterzande

Opdrachtnemer

Naam:	Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens:	Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle 085 – 90 20 222 info@juustdaarom.nl www.juustdaarom.nl
Auteur(s):	Floris Bin, Jessica Ocké
Contactgegevens:	06-23272808 jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 4

Toelichting 6

01|Inleiding 8

1.1|Algemeen 8
1.2|Ligging 8
1.3|Geldend bestemmingsplan 8
1.4|Doel 9
1.5|Leeswijzer 9

02|Beleid 10

2.1|Provinciaal beleid 10
2.2|Gemeentelijk beleid 10
2.3|Toetsing aan het beleid 11
2.4|Conclusie 11

03|Kwaliteit van de leefomgeving 12

3.1|Inleiding 12
3.2|Archeologie en cultuurhistorie 12
3.3|Bedrijven en milieuzonering 12
3.4|Bodem 12
3.5|Externe veiligheid 13
3.6|Geluid 13
3.7|Kabels en leidingen 13
3.8|Luchtkwaliteit 13
3.9|Natuur 14
3.10|Verkeer en parkeren 14
3.11|Water 14
3.12|Conclusie 14

04|Juridische regeling 16

4.1|Regels 16
4.2|Verbeelding 16

Bijlagen bij de toelichting 18

1. Verkennend bodemonderzoek (Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek B.V, 27 juni 2016) .. 18
2 Watertoets (Juust B.V., 29 september 2016) 18

Toelichting

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Aan de Schapersdijk 5 ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Het fruitteeltbedrijf is reeds geruime tijd op deze locatie beëindigd. De eigenaar wil het perceel met de gebouwen (woning en schuur) verkopen ten behoeve van de reguliere woonfunctie. Daarom wil de eigenaar op grond van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' de bestemming wijzigen naar een woonbestemming. De agrarische grond rondom het perceel is reeds verkocht.

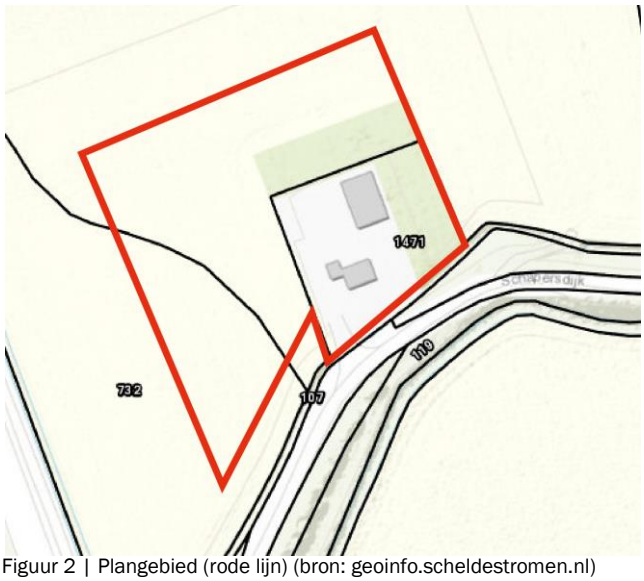
1.2 | Ligging

Schapersdijk 5 (figuur 1) ligt in het buitengebied op ongeveer 3,5 kilometer ten zuiden van Kloosterzande. De Schapersdijk is aangesloten op de doorgaande weg N689.

Figuur 1 | Ligging plangebied (bron: Slagboom en Peeters)

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

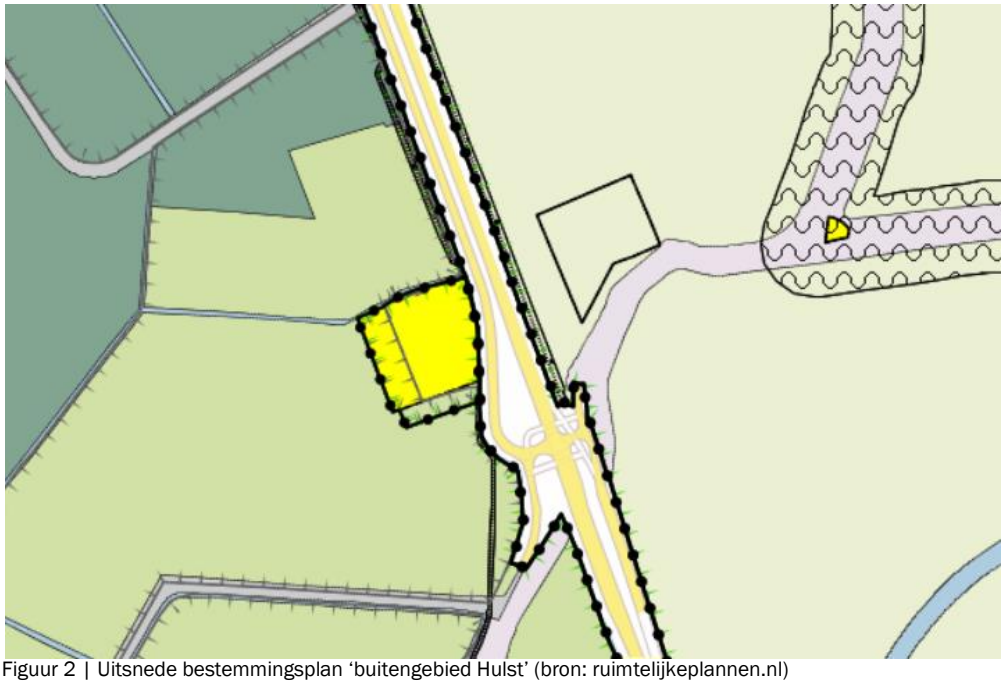
2.1 | Provinciaal beleid

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 2 | 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' wel een hoge verwachting aangeeft voor dit gebied. Deze laag met archeologische waarden begint direct onder het maaiveld. Bij verstoringen groter dan 250m² 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. De enige relevante bedrijven in de omgeving van Schapersdijk 5 zijn agrarische bedrijven. Hiervoor geldt volgens de richtlijnen een grootste afstand van 200 meter. Alle agrarische bedrijven liggen op een grotere afstand. Dit aspect vormt dus geen belemmering.

3.4 | Bodem

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

Door Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportage 27 juni 2016, bijlage 1). Doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen in de actuele bodemkwaliteit en na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor deze

bestemmingswijziging. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten.

De rapportage geeft als aanbeveling de conclusies uit het onderzoek te overleggen met het bevoegd gezag. Omdat de bodem namelijk licht verontreinigd is. Echter de concentraties zijn dusdanig gering dat het geen risico vormt voor de volksgezondheid en het milieu. Daarom is een nader onderzoek niet nodig en zijn er geen gebruiksbeperkingen voor de locatie.

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. De N689 betreft ook geen route gevaarlijk stoffen, 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 geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Schapersdijk 5 ligt binnen een straal van 150 meter van de provinciale weg N689. Door de bestemmingswijziging zal de bedrijfswoning een reguliere woning worden. Een reguliere woning wordt wat wegverkeerslawaai betreft niet anders beoordeeld dan een bedrijfswoning en daarom is hiervoor geen geluidsonderzoek nodig. De geluidssituatie wijzigt niet.

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 betekenende mate'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

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

Het besluit ‘NIBM’ legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Als aannemelijk is dat het project een toename van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) bijdraagt, is dat niet in betekenende mate. Er is geen sprake van een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemming. Sterker nog, eventuele belastende activiteiten kunnen 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 verblijfsplaatsen.

Het plangebied grenst aan bestaande natuur binnen het Natuurnetwerk Nederland (beschermde dijk). Omdat de nieuwe woonbestemming geen grotere druk op de omgeving zal geven 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 schuur 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 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. In bijlage 2 is de watertoetstabel bijgevoegd.

3.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op het perceel Schapersdijk 5 te Kloosterzande zijn beoordeeld en onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook 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 uit het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' van toepassing verklaard. De woning mag een bewoonbaar vloeroppervlak van 225 m² c.q. een inhoud van 750 m³ hebben.

4.2 | Verbeelding

De grens van het plangebied is de grens van het geldende bouwvlak, in combinatie met de nieuwe perceelsgrens. Omdat een deel van de gronden reeds is verkocht en in gebruik is als reguliere akkerbouwgrond ligt het niet in de rede om het gehele bouwvlak een woonbestemming te geven. Daarom wordt het bestemmings- en tevens bouwvlak van de woonbestemming begrensd op de (nieuwe) perceelsgrens. Conform de wijzigingsbevoegdheid wordt een functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. De gronden buiten de woonbestemming krijgen de bestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak. 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 (Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek B.V, 27 juni 2016)

2 Watertoets (Juust B.V., 29 september 2016)

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST

daarom!