



Wijzigingsplan

Hooglandsedijk 9 Ossensisse

Gemeente Hulst

In opdracht van:	Dhr. Rademakers
Uitgevoerd door:	Ing. dhr. G. Bot, AgROM
Versie:	Ontwerpwijzigingsplan
IMRO-code:	NL.IMRO.0677.wpbuitenhoogland9-0010
Datum:	15 augustus 2017

Toelichting

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4
W: www.agrom.nl

/ M: 06- 47873064
/ E: info@agrom.nl



AGROM

Milieu

Advies

**Ruimtelijke
Ordening**



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	4
1.5. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	6
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	6
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3: PLANMOTIVERING	8
3.1. INLEIDING	8
3.2. TOETSING AAN WIJZIGINGSREGELS	8
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	10
4.1. INLEIDING	10
4.2. RIJKSBELEID	10
4.3. PROVINCIAAL BELEID	12
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	17
5.1. INLEIDING	17
5.2. WATERTOETS.....	17
5.3. BODEM	21
5.4. FLORA EN FAUNA	22
5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	23
5.6. GELUID	24
5.7. LUCHT.....	25
5.8. EXTERNE VEILIGHEID	26
5.9. MILIEUZONERINGEN	27
5.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	29
5.11. VERKEER EN PARKEREN	29
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	30
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	30
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET	31

Bijlage

- *Beoordeling inpasbaarheid functieverandering agrarische bebouwing locatie Hooglandsedijk 9 te Ossensisse in de gemeente Hulst, bureau Windmill, kenmerk P2016.405.01-1, d.d. 6 oktober 2016;*
- *Historisch bodemonderzoek Hooglandsedijk 9 Ossensisse, Hulst, bureau Linge Milieu, projectnummer 17-2014, d.d. 11 april 2017.*

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op het perceel aan de Hooglandsedijk 9, te Ossensisse bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning maakt geen onderdeel meer uit van de agrarische inrichting.

De wens van de initiatiefnemer is om de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te benutten. Hierbij zal de bestaande woning, welke in matige staat verkeerd, worden gerenoveerd.

Ter plaatse van het perceel aan de Hooglandsedijk 9 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar een woonbestemming.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor het gewenste initiatief. Met dit plan worden de gestelde randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid behandeld en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.



Afbeelding: zichtbaar is de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Hooglandsedijk 9. Deze bedrijfswoning wordt met dit wijzigingsplan omgezet in een burgerwoning.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel ter plaatse van de Hooglandsedijk 9, te Ossenis. Ossenis is gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Hulst.

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door aanwezige bosschages langs het tracé van de Hooglandsedijk. De overige begrenzing wordt gevormd door aangrenzend agrarisch gebied.



Afbeelding: ligging plangebied, bij benadering, in relatie tot de omgeving (boven). Op de uitsnede rechts is de plangrens van het wijzigingsplan bij benadering met rood weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', zoals dit op 16 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hulst.

Het plangebied bevat de bestemmingen 'Agrarisch'. Ter plaatse van het westelijk deel van het plangebied geldt langs het tracé van de Hooglandsedijk de 'Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering'. Voorts is het gehele plangebied onderdeel van de 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar'.

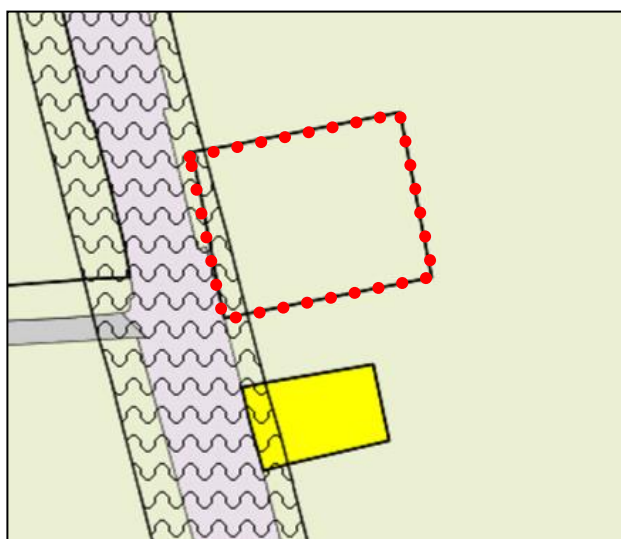
Bestemming 'Agrarisch' (artikel 3)

Gronden met deze bestemming mogen worden benut voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ook is binnen de bestemming 'Agrarisch' kleinschalig kamperen tot maximaal 15 standplaatsen, als nevenactiviteit, toegestaan.

Voorts zijn bijbehorende voorzieningen van algemeen nut, infrastructurele voorzieningen, Parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, tuinen, erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, kleinschalige natuurgerichte alsmede dagrecreatieve voorzieningen toegestaan.

De voormalige agrarische bedrijfswoning is gelegen in een bouwvlak. Het bebouwingspercentage van dit bouwvlak bedraagt voor gebouwen en overkappingen (niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen) maximaal 50%. Voor de bedrijfswoning geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1.000 vierkante meter.

In artikel 3.6.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. 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'. In paragraaf 1.4 wordt nader ingegaan op de wijzigingsbevoegdheid.



Afbeelding: uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Bij benadering is het bestemmingsplangrens van voorliggend bestemmingsplan met rood kader weergegeven. De bestemming 'Agrarisch' is van toepassing ter plaatse van het plangebied. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is aangeduid met de arcering.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 30)

Langs het (dijk)tracé van de Hooglandsedijk geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie van een waterkering.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - radar' (Artikel 33.7)

Het gehele plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' is onderdeel van de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - weg'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van het radarverstoringgebied van Vliegbasis Woensdrecht teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

Conclusie

De intentie is om de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Hooglandsedijk 9 om te zetten in een burgerwoning. Het initiatief gaat niet gepaard met bouwactiviteiten waarbij de woning wordt vergroot. Wel wordt de bestaande bedrijfswoning (binnen bestaande bebouwingscontouren) grondig gerenoveerd.

De omzetting in een burgerwoning is in strijd met de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst': dit bestemmingsplan staat ter plaatse van het perceel een bedrijfswoning toe. Middels voorliggend bestemmingsplan 'Hooglandsedijk 9, te Ossensisse' wordt de omzetting in een burgerwoning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven wordt het college van burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', de mogelijkheid geboden om de bestemming 'Agrarisch', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.6.7 wordt alleen toegepast indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- 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;
- 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 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;
- e. bestaande nieuwe economische dragers als vervolactiviteit 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 onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

Conclusie

In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven en wordt het initiatief getoetst aan de bovenstaande wijzigingsregels. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een gebiedsvisie van directe omgeving en de bestaande situatie van het plangebied. De planmotivering wordt beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling nader toegelicht.

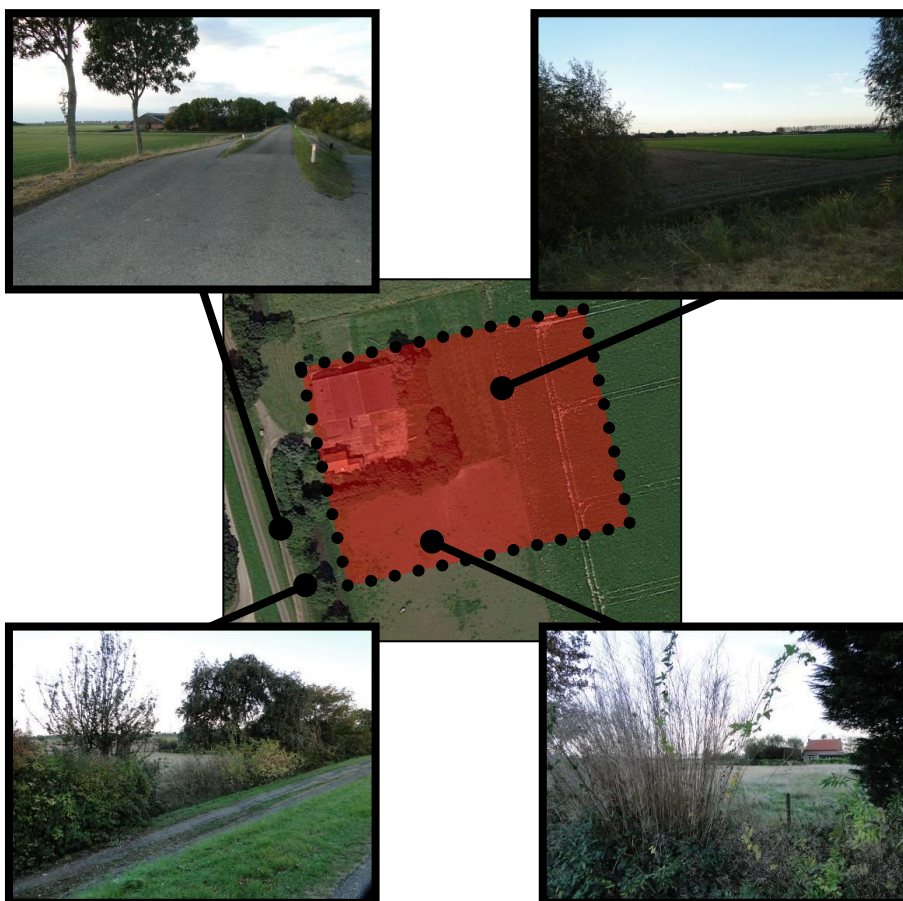
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Hooglandsedijk 9. De Hooglandsedijk vormt, tezamen met andere wegen, een verbindingsweg tussen de noordelijk gelegen kern Ossenisse en de zuidelijk gelegen kernen Kloosterzande en Hengstdijk.

Langs de Hooglandsedijk zijn verspreid enkele solitaire woon- en agrarische bedrijfspercelen aanwezig. Deze percelen worden omringd door agrarisch gebied met wisselende verkavelingspatronen. Het hoger gelegen dijktracé van de Hooglandsedijk voorziet in een waardevol landschappelijk uitzicht op het lager gelegen polderlandschap. Dit polderlandschap wordt westelijk gevormd door de Hooglandpolder. Ten oosten van de Hooglandsedijk bevindt zich de Burghpolder. De aanwezige bebouwing ter plaatse van de Hooglandsedijk bestaat hoofdzakelijk uit één á twee bouwlagen met kapconstructie. Ter plaatse van de Hooglandsedijk geldt een maximum snelheid van 60 km/u.

De onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de directe omgeving van het plangebied.



Afbeeldingen: weergegeven is het plangebied (rood kader) in relatie tot de directe omgeving. Het tracé van de Hooglandsedijk, ter hoogte van het plangebied is te zien op de foto linksboven. De langsliggende bosschages tussen het plangebied en de Hooglandsedijk zijn weergegeven op de foto linksonder. De foto's rechtsboven en rechtsonder geven het omliggende agrarisch landschap weer.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bestaat deels uit het perceel met de voormalige agrarische bedrijfswoning, de bijbehorende rondom gelegen tuin en de opstallen. De aanwezige bomen en bosschages langs de randen van het (woon)perceel vormen een duidelijke ruimtelijke scheiding met het overige deel van het plangebied dat bestaat uit agrarisch gebied.

De woning is opgebouwd uit twee bouwlagen met een kapconstructie. De laatste jaren is er weinig tot geen onderhoud gepleegd aan de woning, waardoor de woning een verouderde indruk heeft.

De noordelijk gelegen schuren zijn recentelijk opgeknapt en wordt gebruikt voor kleinschalige opslag. Tevens is in de schuur een stal voorzien waarin een paard gehouden wordt.

Via een eigen inrit wordt het plangebied op de Hooglandsedijk ontsloten. Het plangebied voorziet in voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het plangebied. De voormalige agrarische bedrijfswoning is weergegeven op de bovenstaande rechter foto's. De bovenstaande linker foto's geven een aanzicht op de bestaande schuren.

HOOFDSTUK 3: PLANMOTIVERING

3.1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de wenselijke bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Gezien de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel aan de Hooglandsedijk 9 te Ossensisse heeft de bestaande woning al geruime tijd geen binding meer met het (voormalige) agrarisch bedrijf. Het wijzigingsplan gaat niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden of een feitelijke functionele wijziging van het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar een woonbestemming. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2. Toetsing aan wijzigingsregels

In het onderstaande wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 3.6.7 van de planregels van het moederplan:

- a. *voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*
Conclusie: Door de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt één voormalige bedrijfswoning gewijzigd naar één 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;*
Conclusie: Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitgegaan van het bestaande aantal wooneenheden, zijnde één woning.
- c. *het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*
Conclusie: Het wijzigingsplan gaat niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden, het bouwvolume wordt niet vergroot.
- 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;*
Conclusie: De bestaande woning voldoet aan de bovenstaande benoemde metrages.

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

Conclusie: Nieuwe economische dragers zijn niet van toepassing op het wijzigingsplan.

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

Conclusie:

De bestaande woning ter plaatse van de Hooglandsedijk 9 is op basis van de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' aangewezen als 'Cultuurhistorisch waardevol object van categorie B. Voor bouwwerken van categorie B zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

1. De cultuurhistorische informatiewaarde is minder groot vanwege aantastingen;
2. De aantastingen zijn grotendeels nog wel herstelbaar;
3. Ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen wordt het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten aanbevolen.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie waarbij de (verpauperde) woning zal worden gerenoveerd waardoor de woningvoorraad kwalitatief wordt verbeterd. Hierbij is het uitgangspunt dat de bestaande waardevolle kwaliteiten worden hersteld.

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

Conclusie: Het wijzigingsplan is vanuit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

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

Conclusie: Het wijzigingsplan leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies. In paragraaf 5.9 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst in samenhang met de gewenste bestemmingswijziging en daartoe op te stellen juridisch-planologische kader nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Conclusie

Dit wijzigingsplan maakt de omzetting van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Er worden geen extra woningen toegevoegd. Ingevolge de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) kan voorts gesteld worden dat één nieuwbouwwoning geen stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Er wordt derhalve met dit wijzigingsplan niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee verantwoording aan de ladder niet nodig is.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in het Nationaal Waterplan. In hoofdstuk 5.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

4.3. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Op 11 maart 2016 is de eerste herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Deze herziening en wijziging hebben onder andere betrekking op het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen in Zeeland.

Het Omgevingsplan 2012-2018 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

- Woonfunctie landelijk gebied

In het Omgevingsplan 2012-2018 wordt aangegeven dat de positie en de functie van het landelijk gebied blijft veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen

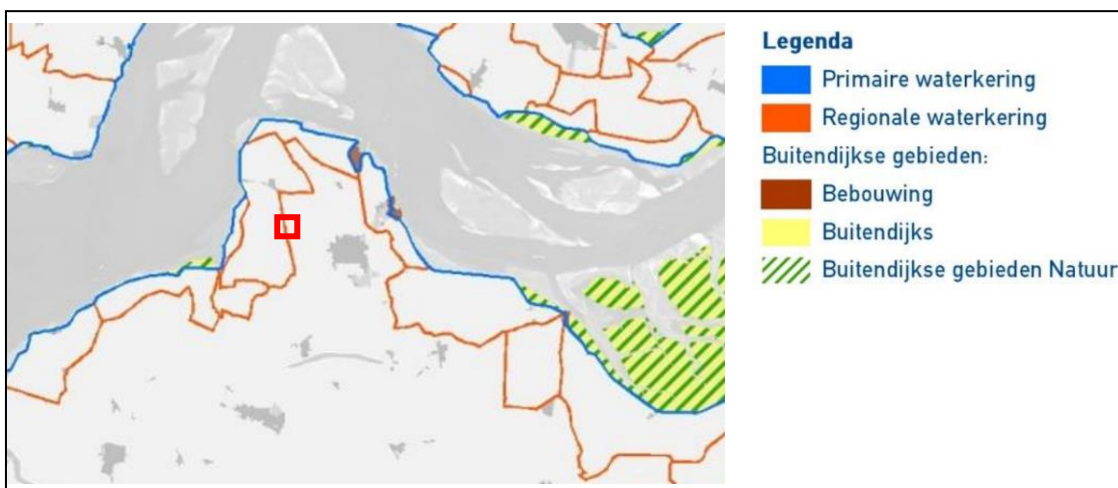
woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

Hiertoe is het gebruik van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Uitzondering op deze hoofdlijn vormen kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied die bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

- *Regionale waterkeringen*

Bij een overstroming beschermen de regionale waterkeringen kwetsbare gebieden en vormen een vluchtweg of transportroute.

De provincie heeft in de Waterverordening Zeeland in samenspraak met de waterschappen het huidige stelsel van regionale waterkeringen aangegeven en de veiligheidsnormen voor deze waterkeringen benoemd. In het Omgevingsplan 2012-2018 zijn de regionale waterkeringen aangegeven op kaart 7 - 'Hoogwaterveiligheid'. In de Ruimtelijke Verordening wordt aangegeven op welke wijze de gemeenten rekening moeten houden met de regionale waterkeringen. Hiertoe is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' een beschermingsregime in de vorm van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.



Afbeelding: uitsnede kaart 7 - 'Hoogwaterveiligheid' van het Omgevingsplan 2012-2018. De Hooglandsedijk is onderdeel van een regionale waterkering (het plangebied is globaal aangegeven binnen het rode kader)

Verordening Ruimte provincie Zeeland

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Verordening Ruimte provincie Zeeland vastgesteld. De eerste wijziging op de Verordening Ruimte provincie Zeeland

is op 11 maart 2016 vastgesteld. In de Verordening Ruimte zijn specifieke provinciale belangen gedefinieerd in die bindende doorwerking hebben in ruimtelijke plannen.

Op de overzichtskaart 'Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen' is de Hooglandsedijk aangewezen als cultuurhistorisch landschappelijk element van provinciaal belang. Op de digitale verbeelding, zoals weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, is dit aangegeven als 'Besluit-subvlak landschap lijn'. Ingevolge de provinciale verordening mogen in een ruimtelijk plan geen bestemmingen worden aangewezen of regels worden gesteld die de bestaande wezenlijke kenmerken of waarden van cultuurhistorisch landschappelijke elementen aantasten. Hierbij is het uitgangspunt dat een bestemmingsplan strekt mede tot behoud en bescherming van de bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Zoals reeds gesteld is de Hooglandsedijk aangewezen als regionale waterkeringen. In de provinciale verordening is aangegeven dat de regionale waterkeringen primair de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' krijgen toegewezen.

Beschouwing

Het voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Middels het wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd, voorts wordt het agrarische bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan verkleind.

Het wijzigingsplan gaat uit van de bestaande situatie waarbij de woning zal worden gerenoveerd. Het wijzigingsplan daarmee niet van (negatieve) invloed op de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering van omliggende bedrijven is door bureau Windmill het onderzoek 'Beoordeling inpasbaarheid functieverandering agrarische bebouwing locatie Hooglandsedijk 9 te Ossensisse in de gemeente Hulst' uitgevoerd. In paragraaf 5.9 wordt hier nader op ingegaan. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd en dat de bestemmingswijziging inpasbaar is.

De regionale waterkering ter plaatse van de Hooglandsedijk is, conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', overgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening Ruimte provincie Zeeland.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hulst vastgesteld. Doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente neemt bij besluiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen de structuurvisie als leidraad handelt in beginsel daarnaar.

Per 1 januari 2011 telde de gemeente Hulst 12.843 woningen. De woningmarkt in Hulst is al jaren te typeren als ontspannen. Als gevolg van de in de structuurvisie geschetste demografische ontwikkelingen kunnen geplande grote nieuwbouwprojecten alleen probleemloos gevuld worden (zonder dat er elders in de regio leegstand ontstaat) als er daadwerkelijk migratie vanuit gebieden buiten Zeeuws-Vlaanderen plaatsvindt. Het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad is met name zinvol als er inderdaad migratie optreedt. Gezien de kwalitatieve discrepantie op de woningmarkt is nieuwbouw zonder meer nodig. Wel moet voorkomen worden dat als gevolg van nieuwbouw op de ene plaats ergens anders leegstand ontstaat.

In het kader van de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad is aangegeven dat de herstructurering van de woningvoorraad (zowel sloop/nieuwbouw als renovatie) gepaard zal moeten gaan met een sterke verbetering van de energetische kwaliteit van de woningen. De energiekosten zullen immers een steeds groter aandeel in de woonlasten gaan vormen. Bij verwaarloosde panden binnen het grondgebied van de gemeente Hulst geldt het uitgangspunt om de verpaupering van dergelijke woningen terug te dringen.

Beschouwing

Het voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Middels voorliggend wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd, voorts wordt het agrarische bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan verkleind.

Het wijzigingsplan gaat uit van de bestaande situatie waarbij de (verpauperde) woning zal worden gerenoveerd waardoor de woningvoorraad kwalitatief wordt verbeterd.

Initiatiefnemer is voorts voornemens om naast de renovatie een nieuwe CV ketel, isolerende maatregelen, dubbele beglazing en zonnepanelen aan te leggen / aan te brengen.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in de Structuurvisie Hulst.

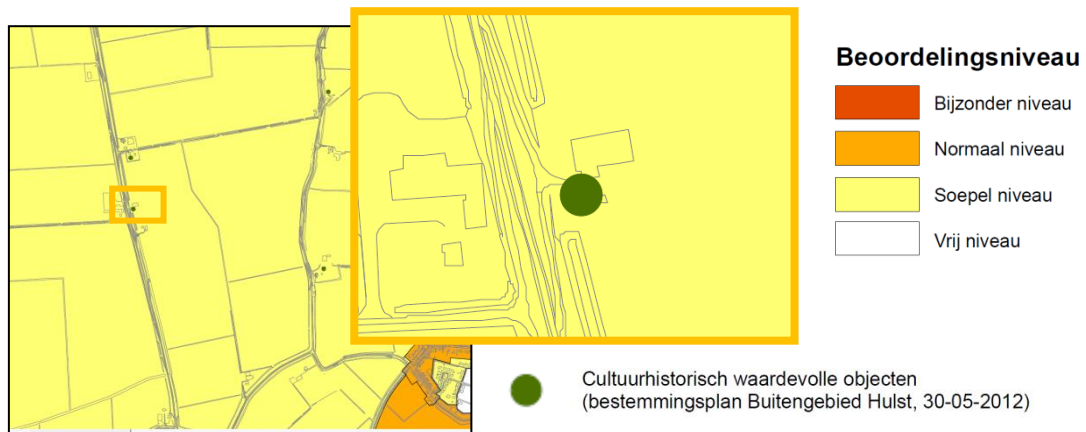
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (1 oktober 2015). In deze nota is het welstandsbeleid versoepeld. Zo zijn er bijvoorbeeld meer bouwwerken welstandsvrij. Ook het aantal welstandsvrije gebieden is verruimd. Verder is geconstateerd dat bepaalde gebieden vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. In verband hiermee zijn er 4 gebieden of objecten onderscheiden met verschillende beoordelingsniveaus:

- bijzonder;
- normaal;
- soepel;
- vrij.

Het plangebied van het wijzigingsplan ligt in een gebied met een soepel beoordelingsniveau. Bij gebieden of objecten met een soepel niveau ligt de nadruk op het bieden van ruimte voor

uitbreiding of verbouwing. Beoordeling van bouwplannen blijft beperkt tot de hoofdkenmerken van die bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied direct zichtbaar zijn. Alle bouwactiviteiten op een achtererf worden niet preventief beoordeeld. Hiervoor wordt uitgegaan van de definiëring van het achtererf zoals omschreven in hoofdstuk 2. Daarnaast worden bouwplannen uitsluitend beoordeeld aan de hand van de hoofdkenmerken, zoals massa, hoofdvorm, samenhang, gevelaanzicht, tenzij er sprake is van een monument of andere bijzondere situatie.



De bestaande woning ter plaatse van de Hooglandsedijk 9 is aangewezen als 'Cultuurhistorisch waardevol object van categorie B'

Voor bouwwerken van categorie B zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

1. De cultuurhistorische informatiewaarde is minder groot vanwege aantastingen;
2. De aantastingen zijn grotendeels nog wel herstelbaar;
3. Ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen wordt het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten aanbevolen.

Beschouwing

Het voorliggend wijzigingsplan gaat uit van de bestaande situatie waarbij de (verpauperde) woning zal worden gerenoveerd waardoor de woningvoorraad kwalitatief wordt verbeterd. Hierbij is het uitgangspunt dat de bestaande waardevolle kwaliteiten worden hersteld.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In de volgende paragrafen wordt aan deze bepaling invulling gegeven.

5.2. Watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals Bestemmings- en wijzigingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de huidige agrarische bestemming ter plaatse van het perceel aan de Hooglandsedijk omgezet naar een woonbestemming. Hierbij wordt het vigerende agrarische bouwvlak verkleind en omgezet naar de bestemming wonen.

Waterberging

Middels voorliggend wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Het bebouwde oppervlak en de verharding van het erf verandert nauwelijks. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde. Ook in de lozing van het afvalwater verandert in de voorliggende situatie niet.

Waterkering

Het wijzigingsplan gaat uit van de bestaande situatie, er zijn geen (bodem)ingrepen voorzien die het veilig functioneren van de waterkering langs het tracé van de Hooglandsedijk in het geding brengt. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' is de waterkering op de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen.

Waterkwaliteit

De bestaande riolering gaat momenteel uit van een septictank. De septictank zal worden aangepast naar een verbeterde septictank van 6 m3. M.b.t. de verbeterde septictank heeft initiatiefnemer contact gehad met het Waterschap. Het plan is de bestaande septic tank te vervangen voor een verbeterde tank van minimaal 6m3 met een bypass voor het regenwater. Het waterschap heeft initiatiefnemer voorzien van de voorwaarden waaraan deze tank moet voldoen en het waterschap zal bij installatie op aangeven van initiatiefnemer een check komen doen ter plaatse.

Het hemelwater wordt middels buisleiding geloosd op de sloot parallel aan de Hooglandsedijk. Het wijzigingsplan heeft geen invloed op de kwaliteit van het water.

Aanmeldformulier watertoetsproces

In het onderstaande is het aanmeldformulier watertoetsproces van het Waterschap Scheldestromen integraal opgenomen.

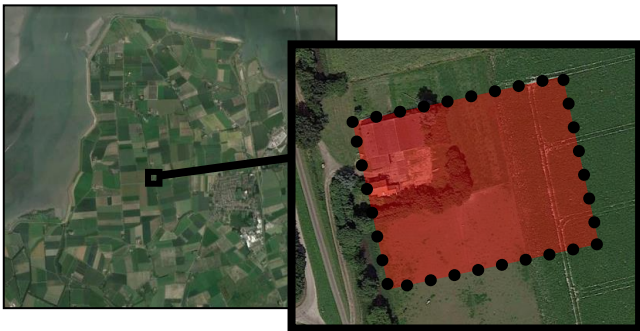
Het watertoetsproces geeft inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties. Het resultaat is van belang voor afwegingen bij ruimtelijke plannen of besluiten. Dit formulier vormt de agenda voor ons gesprek. Na dit gesprek vult u het aanmeldformulier verder aan. De ingevulde watertoetstabel kan in een ruimtelijke onderbouwing worden ingevoegd als waterparagraaf.

Het aanmeldformulier kunt u downloaden via de website www.scheldestromen.nl > digitale balie.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer (particulier/bedrijf)	Gegevens aangevraagd door (optioneel, bijv. adviesbureau, etc.)
Naam:		G. Bot
Organisatie:		AgROM
Adres:		Schalkwijkerstraat 19 R
Postcode + plaats:		2033 JB Haarlem
E-mailadres:		gb@agrom.nl
Telefoonnummer:		06-14265465
Invuldatum aanvraag:		2 mei 2017

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Wijzigingsplan Hooglandsedijk 9 Ossenisse Gemeente Hulst
Waar is het plan gelegen: (adres en kadastrale gegevens, voeg ook een kaart (op schaal) toe)	Hooglandsedijk 9 Ossenisse 

Beknopte planomschrijving Het wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Middels het wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd, voorts wordt het agrarische bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan verkleind.	

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het wijzigingsplan gaat uit van de bestaande situatie, er zijn geen (bodem)ingrepen voorzien die het veilig functioneren van de waterkering langs het tracé van de Hooglandsedijk in het geding brengt. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' is de waterkering op de verbeelding en in de planregels van dit wijzigingsplan opgenomen.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	<i>In het wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Het bebouwde oppervlak en de verharding van het erf verandert nauwelijks. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde. Ook in de lozing van het afvalwater verandert in de voorliggende situatie niet.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>In het wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Er is geen sprake van grondwateroverlast en/of verdroging.</i>

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) 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>In het wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd.</i> <i>Conform de bestaande situatie wordt het hemelwater middels buisleiding geloosd op de sloot parallel aan de Hooglandsedijk.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/ -risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	N.v.t.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Middels het wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd, voorts wordt het agrarische bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan verkleind.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Het wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. De oppervlaktewaterkwaliteit gaat niet achteruitgaat.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Het wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming.</i> <i>De grondwaterkwaliteit gaat niet achteruitgaat.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	N.v.t
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Het wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming.</i> <i>Het wijzigingsplan is niet van invloed op onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren.</i>

Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	N.v.t.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	N.v.t.

Tot slot

Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en samen met een overzichtskaart van het plan (zo mogelijk met schaalaaanduiding) te mailen naar waterschap Scheldestromen: info@scheldestromen.nl of postbus 1000, 4330 ZW Middelburg. Het waterschap coördineert het watertoetsproces voor de waterbeheerders.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde watertoets alsmede de boven beschreven waterkundige onderwerpen is het wijzigingsplan in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel gevoelige functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Dit wijzigingsplan maakt omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. De bestemmingswijziging gaat niet uit van bodemroerende activiteiten. Het plangebied voorziet voorts grotendeels reeds jaren in een woonfunctie, in het verleden hebben zich geen activiteiten voorgedaan die nadelige invloed op de bodemkwaliteit kunnen hebben.

Door bureau Linge Milieu is het 'Historisch bodemonderzoek Hooglandsedijk 9 Ossenis, Hulst' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer 17-2014, d.d. 11 april 2017) is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan.

Aanleiding voor het historisch onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging van het terrein. Het historisch onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725. Doel van het historisch onderzoek is het inzichtelijk maken van eventuele belemmeringen voor de wijziging van de bestemming van het terrein op bodemgebied. Het onderzoek geeft inzicht in het huidige en historische gebruik van het terrein en de aanwezigheid van al dan niet potentiële verdachte bodemlocaties.

In het historisch bodemonderzoek wordt aangegeven dat het plangebied in het verleden niet voorzag in risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen gebiedspecifieke verontreiniging bekend.

Wel is in het onderzoek één potentieel verdachte bodemlocatie op het te terrein aanwezig.

Het betreft de bovengrondse tank welke aanwezig is in de schuur. Als de tank in de schuur niet meer wordt gebruikt, dan zal deze verwijderd moeten worden. In het onderzoek wordt aanbevolen dat in overleg met gemeente Hulst te doen. Op de locatie van de tank zal in dat geval Eindsituatiebodemonderzoek uitgevoerd moeten worden, conform de NEN 5740, Verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks (VEP-OO).

Momenteel ligt het historisch onderzoek ter beoordeling bij de gemeente.

Conclusie

Het wijzigingsplan is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar. *PM*

5.4. Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De

Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Beschouwing

Dit wijzigingsplan maakt omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Met het wijzigingsplan wordt geen verandering doorgevoerd in de bouwmogelijkheden en ook zijn geen bouwactiviteiten, dan wel ingrijpende gebruikswijzigingen van de kavel voorzien. Er zijn als gevolg van het wijzigingsplan geen nadelige gevolgen te verwachten voor (beschermde) flora en fauna. Er hoeft daarmee geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora-en faunawet.

Conclusie

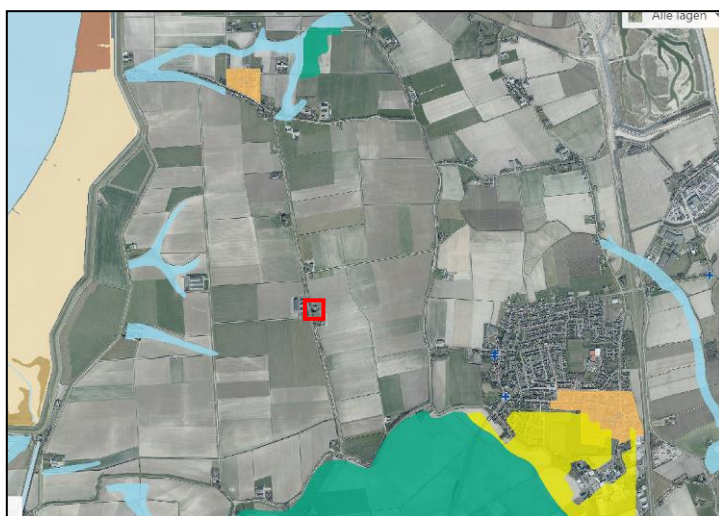
Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormen cultuur en erfgoed een bouwsteen. Dit betekent dat cultuur en erfgoed worden ingezet om de identiteit van een gebied te versterken te behouden en te versterken.

De cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zeeland geeft een overzicht van de karakteristieke landschappelijke kenmerken en cultuurhistorische waarden in deze provincie. De CHS is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle historische landschappen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of aardkundige waardevolle gebieden. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. Het plangebied is op de kaart van de CHS geen onderdeel dergelijke gebieden.



Afbeelding: uitsnede kaart CHS, het plangebied aan de Hooglandsedijk 9 is bij benadering als rood kader weergegeven. Het plangebied is niet aangewezen als waardevol historisch landschap, gebied met een archeologische verwachtingswaarde of aardkundige waardevol gebied

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door een initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het archeologiebeleid van de gemeente Hulst dateert uit 2014 en bestaat uit twee delen: deel A de 'Beleidsnota Archeologie' en deel B de 'Toelichting beleidskaart'.

Beschouwing

Dit wijzigingsplan maakt omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Het gebruik van de kavel (de woonfunctie) en bouwmogelijkheden worden met dit wijzigingsplan niet veranderd. Bestaande cultuurhistorische elementen worden daarmee niet aangetast. Aangezien er niets veranderd en dus de bodem ongeroerd blijft, blijven eventueel aanwezige archeologische waarden behouden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5.6. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidnormen voor toelaatbare geluidniveaus opgenomen. De geluidnormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of industrieterrein.

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat een akoestische beschouwing moet worden verricht bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan voor zover dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Wanneer met een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bebouwing in de geluidzone van een industrieterrein of (spoor)weg wordt mogelijk gemaakt, dan wel wanneer sprake is van de aanleg of reconstructie van een weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting van een industrieterrein of spoor(weg) op geluidgevoelige bebouwing.

Beschouwing

Dit wijzigingsplan maakt omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Met het wijzigingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.7. Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Dit wijzigingsplan maakt omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Wijzigingen in het gebruik van de gronden, welke van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit, doen zich niet voor.

Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft

daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Aangezien het initiatief niet uitgaat van het toevoegen van gevoelige functies (zoals een nieuwe woning) is het raadplegen van de 'Grootschalige concentratie- en depositiekaart Nederland' van het RIVM niet noodzakelijk.

Conclusie

Het wijzigingsplan is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.8. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het

realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Dit wijzigingsplan maakt omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Met het wijzigingsplan worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. Voorts blijkt uit een raadpleging van de risicokaart dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van risicobronnen. Het initiatief heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9. Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Dit wijzigingsplan maakt omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Beschouwd dient te worden of er vanuit het oogpunt van milieuzonering ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en of de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven met de komst van een burgerwoning niet belemmerd wordt.

Hiertoe is door bureau Windmill het onderzoek 'Beoordeling inpasbaarheid functieverandering agrarische bebouwing locatie Hooglandsedijk 9 te Ossensisse in de gemeente Hulst' uitgevoerd. Dit onderzoek kenmerk P2016.405.01-1, d.d. 6 oktober 2016 is opgenomen als bijlage bij voorliggende toelichting. De toelaatbaarheid van nieuwe geurgevoelige functies dient te worden afgewogen op basis van een beoordeling van het woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door de voorgrondgeurbelasting en de achtergrondgeurbelasting van veehouderijen in de nabijheid van het plan.

Feitelijk is echter door voorliggend plan geen sprake van een nieuwe geurgevoelige functie. De voormalige agrarische bedrijfswoning is immers reeds aangemerkt als geurgevoelig object. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat in de voorliggende situatie de wettelijk geuraafstand van 50 meter wordt gerespecteerd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de woning acceptabel kan worden geacht.

Ten aanzien van de achtergrondgeurbelasting blijkt dat in een straal van 2 km om de planlocatie géén clustering van intensieve veehouderijen voorkomt. Er komen wel bedrijven uit de milieucategorie IV voor binnen deze zone. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake kan zijn van een hoge achtergrondgeurbelasting. Bij de woning aan de Hooglandsedijk 9 wordt het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting acceptabel geacht.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.10. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Het wijzigingsplan maakt omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk.

Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5.11. Verkeer en parkeren

Omwillen van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Dit wijzigingsplan maakt de omzetting van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. De functie van de gronden verandert niet. Er treden geen veranderingen op qua verkeersintensiteiten en voor wat betreft de parkeerbehoefte. In de huidige situatie doen zich geen problemen voor.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief, zijnde het voorliggende wijzigingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Aangezien er in beginsel geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en de vigerende regelingen, wordt het wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Het ontwerp-wijzigingsplan zal voor zes weken ter inzage worden gelegd.

PM

Invoegen eventuele zienswijzen

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET

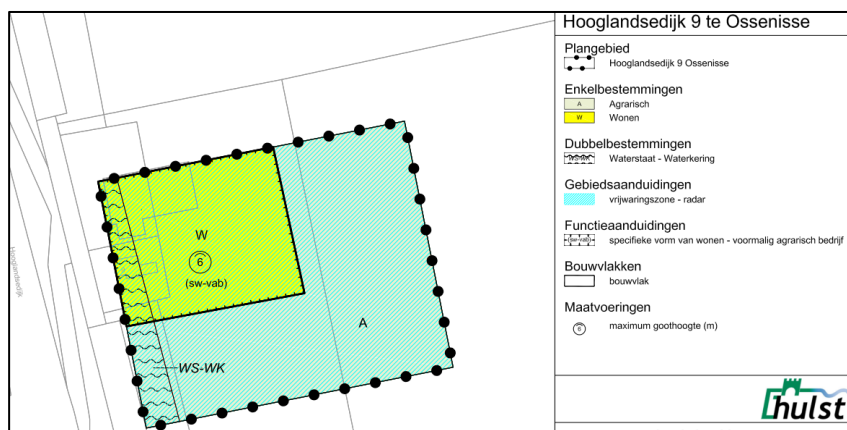
6.1 Verantwoording planvorm

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, planregels en een verbeelding. In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten van het plan beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot gelden milieu- en omgevingsaspecten. Het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.

6.2 Juridische vormgeving

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0677.wpbuitenhoogland9-0010, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven. Ter plaatse van het plangebied wordt het perceel gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Dit wijzigingsplan ziet alleen toe op een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' zoals op 16 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. De regels van het moederplan blijven ongewijzigd van toepassing.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan weergegeven.



Afbeelding: verbeelding wijzigingsplan 'Hooglandsedijk 9 Ossensisse'