

WIJZIGINGSPLAN MOLENWEG 3 - WALSOORDEN TOELICHTING



Titel:	Toelichting wijzigingsplan Molenweg 3 - Walsoorden
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.wpbuitenmolenweg3-001O
Project:	14-080
Datum:	31 augustus 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	Van Gassen Vastgoed

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Kenschets plangebied	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	9
3.1 Beleid	9
3.2 Archeologie	10
3.3 Landschap en cultuurhistorie	11
3.4 Ondergrond	12
3.5 Water	14
3.6 Ecologie	15
3.7 Verkeer en parkeren	15
3.8 Milieuhinder	16
3.9 Grijze milieuaspecten	17
H4. Juridische vormgeving	18
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	18
4.2 Opzet bestemmingsregeling	18
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Handhaving	19
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Bijlagen	
1. Watertoets	20
2. Verkennend bodemonderzoek	22



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

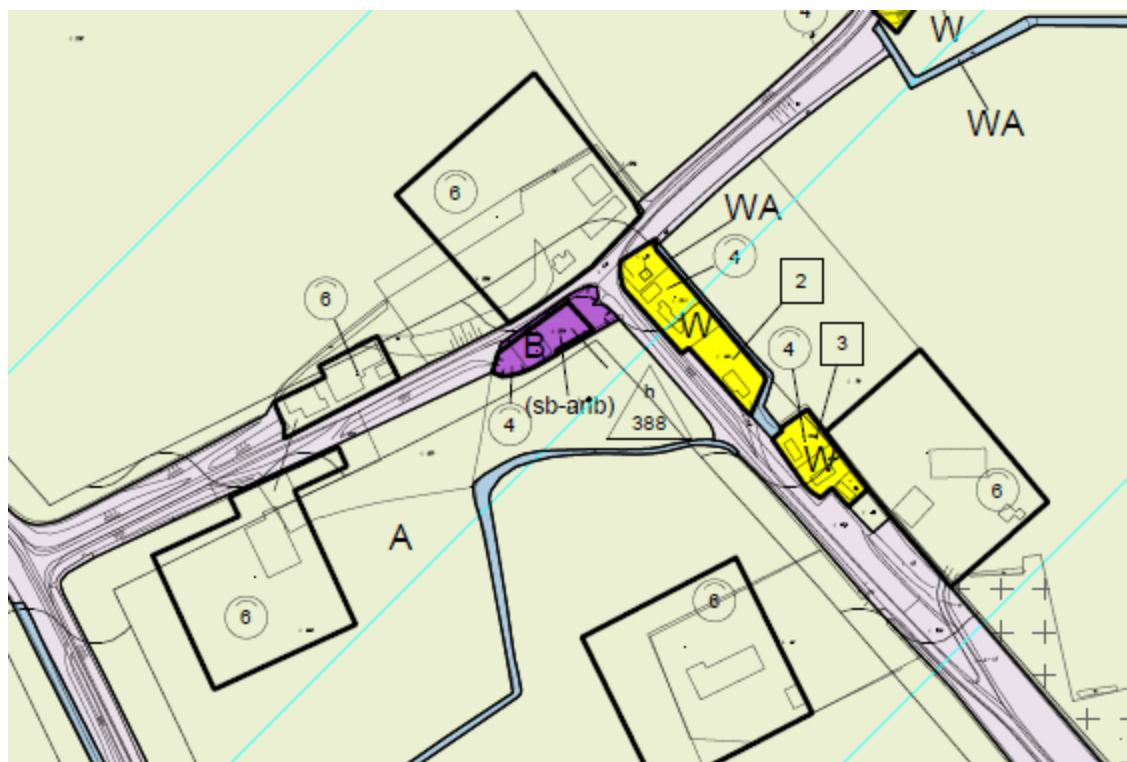
H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Molenweg 3 in Walsoorden was tot 2012 een agrarisch bedrijf met mestvarkens en akkerbouw gevestigd. De bijbehorende gronden zijn verkocht en het erf met de boerderij staat te koop. In het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, valt het erf met de boerderij onder de bestemming Agrarisch. De wens bestaat om de bestemming naar wonen toe te brengen. In het onderhavige wijzigingsplan wordt de huidige bedrijfswoning juridisch-planologisch omgezet naar burgerwoning en wordt het plangebied onder de bestemming Wonen gebracht. Tevens wordt het vigerende agrarische bouwblok wegbestemd.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied (zie figuur 2) is het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, en voor deze gronden onherroepelijk geworden op 2 april 2014, van toepassing. De provincie Zeeland heeft weliswaar een reactieve aanwijzing gegeven, maar deze richt zich niet op dit gebied. Het plangebied valt onder de bestemming 'Agrarisch' (figuur 3).



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Er is een vierkant bouwblok van toepassing waar gebouwen zijn toegestaan. De bestaande opstallen vallen daar allemaal in. Het bouwblok valt aan de achterzijde voor een deel buiten het perceel op de aangrenzende agrarische gronden; dit deel van het bouwblok vervalst. Het deel aan de voorzijde wordt gewijzigd van een woonbestemming. Het deel van het perceel dat buiten het bouwblok valt blijft ongewijzigd.

Er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan Buitengebied:

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

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*
- 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 vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;*
- f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;*
- g. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;*
- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.”*

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht en getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Vervolgens worden beide plannen in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Kenschets plangebied

Het plangebied is gelegen in de kop van het gemeentelijke grondgebied van Hulst, vlak bij de Westerschelde. De woning staat aan de Molenweg op de kop van de T-splitsing met de Kalverdijk. Het plangebied maakt deel uit van een open polderlandschap met verspreide voornamelijk agrarische bebouwing.

Het plangebied voor de bestemming Wonen omvat een deel van het kadastrale perceel van de voormalige gemeente Hontenisse sectie L perceel 1096. Het bestemmingsplan strekt zich ook uit over het gebied waar in het vigerende bestemmingsplan nog een agrarisch bouwblok van toepassing is. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde omgeven door akkerland, aan de westzijde grenst het plangebied aan het erf van Molenweg 1. De Molenweg, waar het perceel op ontsloten is, ligt aan de zuidzijde. Aan de overzijde van het perceel, op de hoek van de Molenweg en de Kalverdijk staat een kleinere loods waarin een aannemingsbedrijf materiaal opslaat. Aan de oostzijde van de Kalverdijk staan enkele woningen.

Op het perceel staat een woning met een woonoppervlakte van circa 155 m², een grote schuur van circa 250 m², een voormalige varkensschuur van circa 300 m², een bergschuur, een open en een dichte loods en een garage. Alle bebouwing staat aan de oostzijde van het plangebied; de bebouwing wordt naar het noorden en het westen toe omgeven door een windsingel. Het westelijk deel van het kadastrale perceel is open en ingezaaid met gras. Dit valt buiten het plangebied.



Figuur 4. Bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

Het bouwvolume, zoals bovenstaand beschreven en dat niet van enige cultuurhistorische waarde is, blijft intact. De woning kan worden gemoderniseerd, zodat jonge mensen erin kunnen wonen. Het erf, voor zover gelegen binnen het agrarische bouwblok, wordt van de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'voormalige agrarisch bedrijf' voorzien. Het agrarisch bouwblok wordt opgeheven. Dat geldt ook voor het deel van het agrarisch bouwblok dat buiten het kadastrale perceel van het erf ligt. Daarmee blijft een bestaand erf in gebruik en wordt er weer toekomstwaarde aan gegeven.

Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

De criteria voor de bestemmingswijziging zijn opgenomen in paragraaf 1.2. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze aan de criteria is voldaan:

Wijziging in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'	Opgenomen op verbeelding
Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en)	Woning wordt gemoderniseerd, maar blijft als functie en beeld intact
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	Maximaal één woning conform planregels in vigerend moederplan
het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;	Conform planregels in vigerende moederplan
de inhoud van de woning maximaal 750 m ³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m ² 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 m ³ of 225 m ² , de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;	Conform planregels in vigerende moederplan
bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in het moederplan zijn opgenomen;	Geen bestaande economische dragers
cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 van het moederplan dient te worden behouden	Niet van toepassing
de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;	Verantwoord in paragraaf 3.7
wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.	Verantwoord in hoofdstuk 3

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig wijzigingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat bestaande agrarische opstallen waar al gewoond werd, herbestemd worden voor wonen.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie stelt in het Omgevingsplan dat de komende generatie naar schatting 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. De provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Hergebruik van bestaande agrarische opstallen staat daarmee hoog in het vaandel.

In het woonbeleid wordt bevestigd dat de positie en de functie van het landelijk gebied 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. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

Om te voorkomen dat het probleem van leegstaand agrarisch vastgoed nog verder toeneemt, wordt voorgesteld agrariërs zelf verantwoordelijk te maken voor sanering van hun agrarische opstallen bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Dit betekent dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt bij omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming.

In dit geval is sprake van het gebruik van een bestaand erf met bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf dat voor wonen wordt bestemd. Eén bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, zodat de regionale woningmarktafspraken niet van toepassing zijn. Het is een letterlijk voorbeeld van het hergebruik van een voormalige boerderij als woning. Deze woning is in de inventarisatie historische boerderijen meegenomen en is daarin gecategoriseerd als type C. Er is geen sprake van bouwactiviteiten; de woning wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De bijgebouwen komen grotendeels onder het overgangsrecht te vallen; bij een eventuele wens van de toekomstige bewoners om bijgebouwen te bouwen, zal eerst een groot deel van de bestaande bijgebouwen gesloopt moeten worden.

Gemeentelijk beleid

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, schetst voor het buitengebied een beeld waarbij de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het buitengebied blijft, maar waar bezoekers van kunnen meegenieten. Het centrale kleinschaligere gebied van oude polders biedt ruimte voor recreatieve routes met daaraan gekoppeld allerlei nieuwe economische dragers. Initiatieven zullen hierbij vanuit de agrarische sector moeten komen, waarbij aandacht nodig is voor de menging van agrarische, woon- en recreatieve functies. Bij een verdere versterking van landschap en woonomgeving verdient het aanbeveling gebruik te maken van structuren die in de ondergrond en de historie verankerd liggen. Daarbij gaat het om het benutten van de ligging aan de Westerschelde, het herkenbaar maken van liniedijken en liniezones en het versterken van kreken.

Het plangebied valt onder de strategie verbreden. In de strategie verbreden worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie in principe prima functioneert. De variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed. Deze strategie is toegekend aan het gebied met de oudste inpolderingen. Het gebied onderscheidt zich van de grootschalige polders door haar dijkenpatroon en het craquelé van het (kleinschaligere) verkavelingspatroon. De bebouwing in deze polders kent een rijke historie. Voorgesteld wordt om agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden naast hun agrarische activiteiten ook nevenschikt nieuwe economische dragers toe te voegen, waardoor een aantrekkelijke mix van landbouw, natuur en recreatie ontstaat. Het omzetten van het erf van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming past binnen deze strategie.

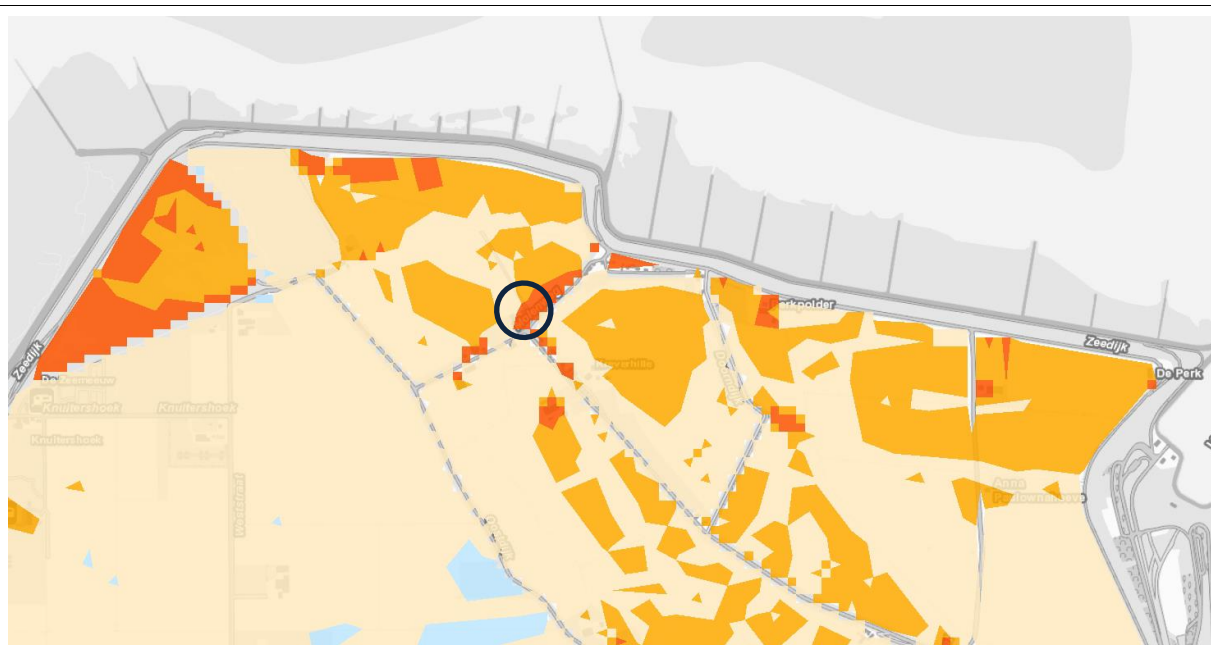
Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen. Daarmee past het voornemen in het gemeentelijk beleid.

3.2 Archeologie

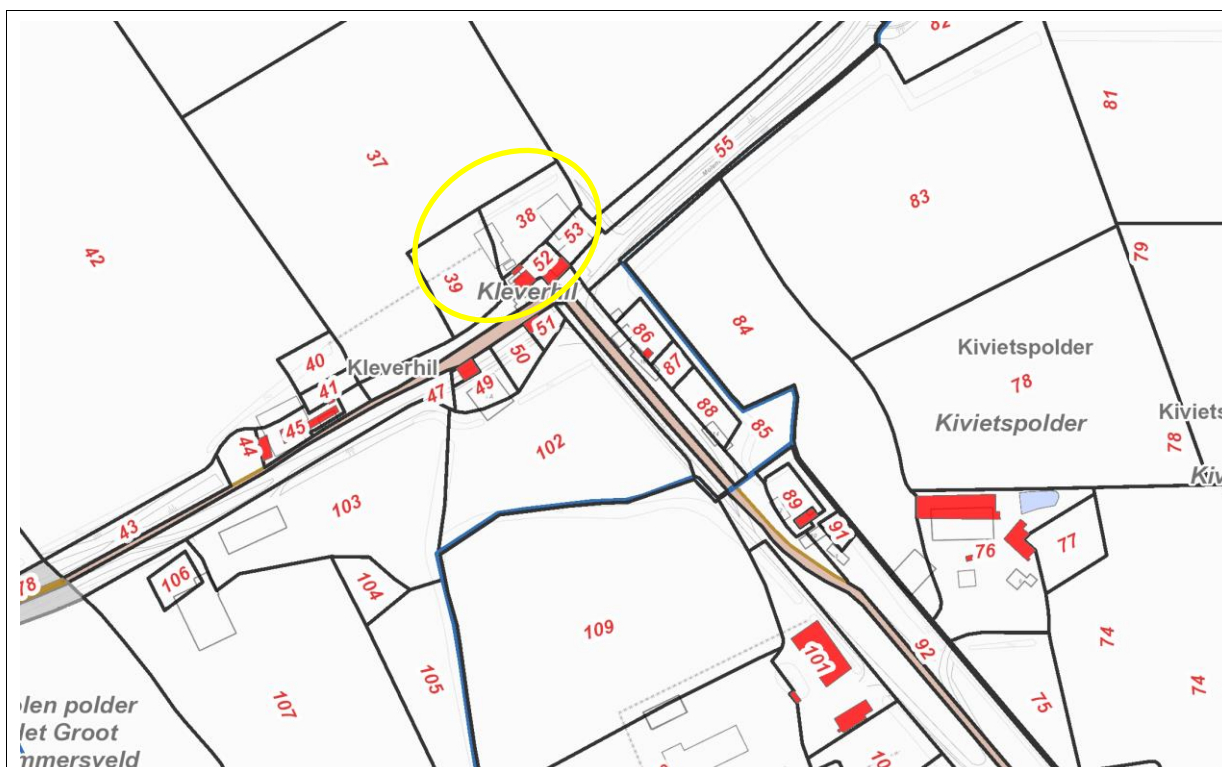
Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen. Op dit moment heeft gemeente Hulst een herziening van het archeologiebeleid in voorbereiding. Op grond van dit nieuwe beleid geldt voor het plangebied ook een hoge verwachtingswaarde. In het nieuwe beleid geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld in gebieden met een hoge verwachtingswaarde een vrijstelling van een oppervlakte tot 500m². Dit beleid is vastgelegd in het parapluplan dat op 8 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het parapluplan wordt op dit wijzigingsplan van toepassing verklaard. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Landschappelijk gezien ligt het plangebied in het oude polderlandschap, de Molenpolder. Daarbij ligt het plangebied op het kruispunt van drie polders, te weten Molenpolder, Kievitpolder en Noordhofpolder. Op dit kruispunt is in de loop der jaren een verhoging in het landschap ontstaan. Deze is goed zichtbaar op de hoogtekaart (figuur 5).



0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000



Ter plaatse is al lange tijd sprake van bebouwing. In figuur 6 is de situatie in 1832 weergegeven. Daar is bebouwing al zichtbaar. De bestaande boerderij is meegenomen in de Inventarisatie historische boerderijen die in 2005 door de provincie is uitgevoerd. De tekst van de beoordeling in de inventarisatie luidt: *“Op T-kruising van binnendijkwegen bij buurerven gelegen boerenerf. ... De bebouwing bestaat uit een vrijstaand woonhuis met zadeldak (oorsprong eind 18e - of 19de-eeuws) en twee kleine aanbouwen, een oude schuur met zadeldak (ca. 1940), een in ijzer uitgevoerde open veldschuur, een nieuwere varkensschuur, een varkenskot met lessenaarsdak, een nieuwere garage en een tweede varkenshok. De authenticiteitswaarde van de woning is door de zeer ingrijpende verbouwing en de veranderde gevelindeling laag. De voorgevel is symmetrisch van indeling met een ingang in het midden met aan weerszijden een horizontaal geplaatst venster. De achtergevel laat beter de ouderdom van de woning zien: in de pleisterlaag zijn o.a. nog gevelankers zichtbaar. De oude schuur is eveneens weinig authentiek. Het pand is eenvoudig van opzet en is gedeeltelijk met damwandprofiel afgewerkt. De dwarsdeelingang wordt met schuifdeuren afgesloten. Het varkenskot heeft een eenvoudige opzet met lessenaarsdak, maar vertoont de sporen van een ingrijpende verbouwing. De ensemblewaarde van de bebouwing is matig.”*

Hier wordt al aangegeven dat de oorsprong van het huis ouder is en dat er zeer ingrijpend is verbouwd. Als gevolg van die ingrijpende verbouwingen wordt de cultuurhistorische waarde laag ingeschat (type C).

3.4 Ondergrond

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart niet in een zone waar aardkundige waarden te verwachten zijn. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in de binnenkort vast te stellen herziening van het gemeentelijk archeologie- en aardkundebeleid. Het plangebied maakt geen deel uit van een aardkundig waardevol gebied dat planologisch zou moeten worden beschermd.

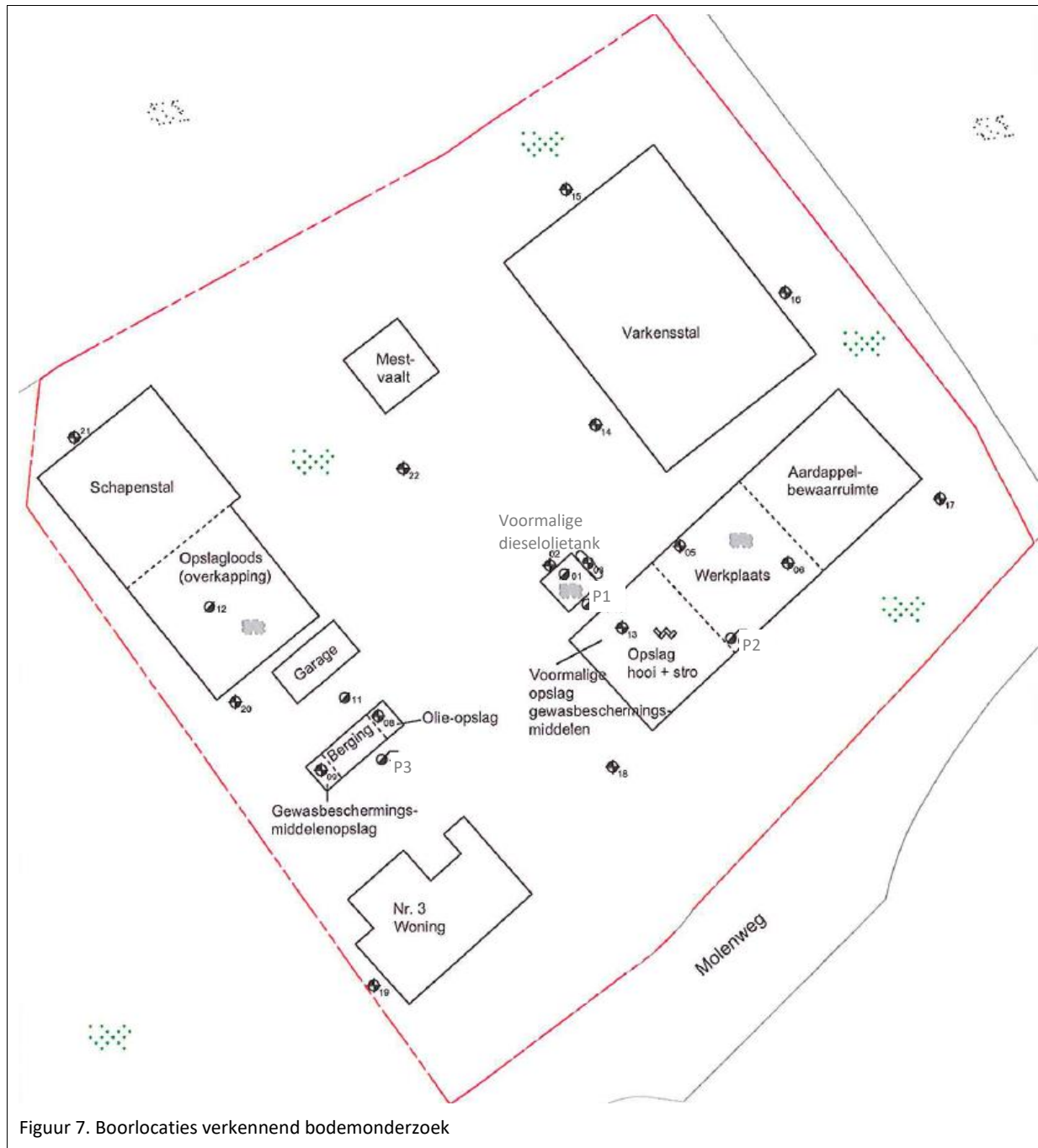
Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (vastgesteld in november 2009). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. Het plangebied is een voormalig agrarisch huisperceel die in het bodembeleid wordt aangemerkt als verdachte locatie.

In de periode februari-maart 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de woning met tuin en omliggend erf. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd. De conclusies luiden als volgt:

- Ter plaatse van de voormalige dieselolietank wordt in de bovengrond geen verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen. Het grondwater ter plaatse (P1) bevat licht verhoogde concentraties kwik, molybdeen en naftaleen boven de streefwaarde;
- Ter plaatse van de gewasbeschermingsmiddelenopslag worden licht verhoogde concentraties kobalt, kwik, lood, zink en PAK (som 10) boven de achtergrondwaarden aangetroffen;
- Ter plaatse van de werkplaats wordt in de bovengrond een licht verhoogde concentratie PAK (som 10) boven de achtergrondwaarde aangetroffen. Het grondwater ter plaatse (P2) bevat een licht verhoogde concentratie kwik, molybdeen en vinylchloride boven de streefwaarden;

- Ter plaatse van de olieopslag wordt in de bovengrond een licht verhoogde concentratie lood en nikkel boven de achtergrondwaarden aangetroffen. Het grondwater ter plaatse (P3) bevat een licht verhoogde concentratie kwik, molybdeen en naftaleen boven de streefwaarden;
- Ter plaatse van de voormalige opslag gewasbeschermingsmiddelen wordt in de bovengrond een licht verhoogde concentratie heptachloorepoxide, chloordaan en drins (som) aangetoond;



Op het overig terrein worden in de bovengrond licht verhoogde concentraties cadmium, kwik, lood, zink en PAK (som 10) boven de achtergrondwaarden gedetecteerd. In de ondergrond worden licht verhoogde concentraties koper, kwik, lood en zink boven de achtergrondwaarden waargenomen.

Op het dak van de grote schuur liggen asbestplaten, maar er zijn geen aanwijzingen dat er asbest in de bodem zit.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is vervolgonderzoek niet nodig en hoeven er geen maatregelen te worden uitgevoerd. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Bodem vormt geen belemmering voor de planvorming.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

3.5 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

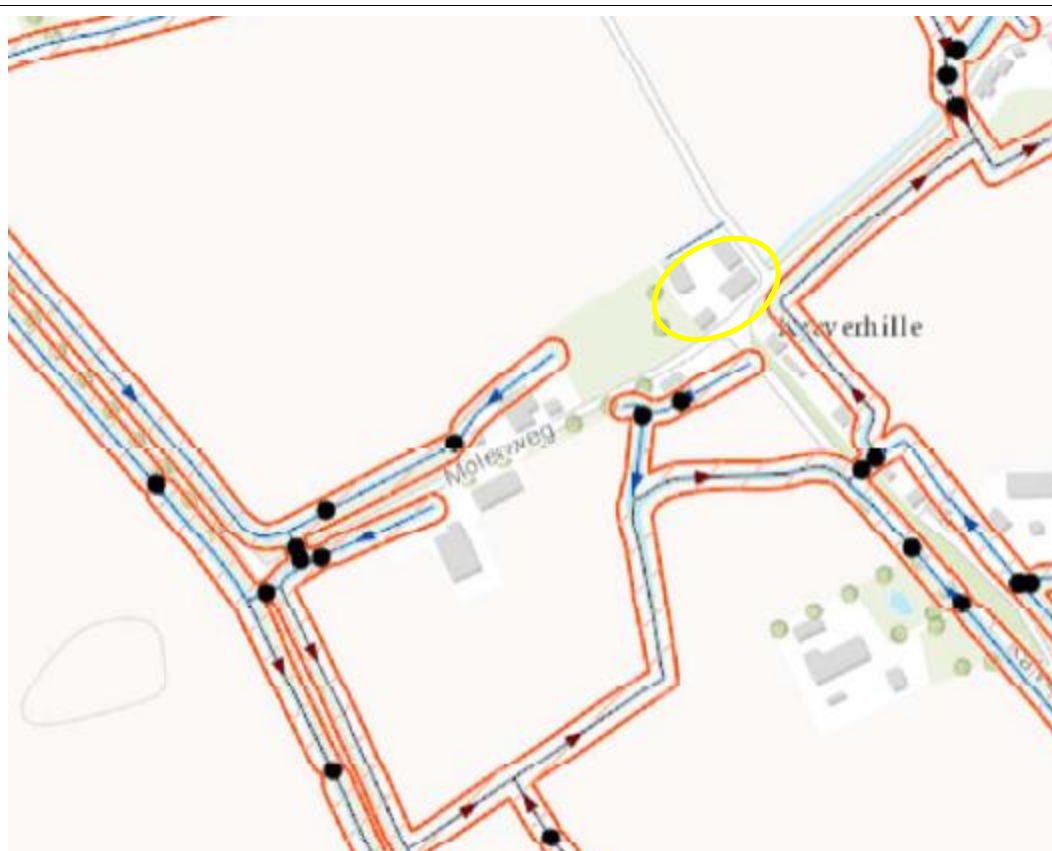
Watersysteem

Het plangebied kent een ondergrond van lichte schor dat weinig zettingsgevoelig is. De hoogtekartaart (figuur 4) laat zien dat het plangebied in een verhoogd deel van het omliggende landschap ligt. Mede op grond daarvan bestaan er in het plangebied ruime mogelijkheden voor infiltratie.

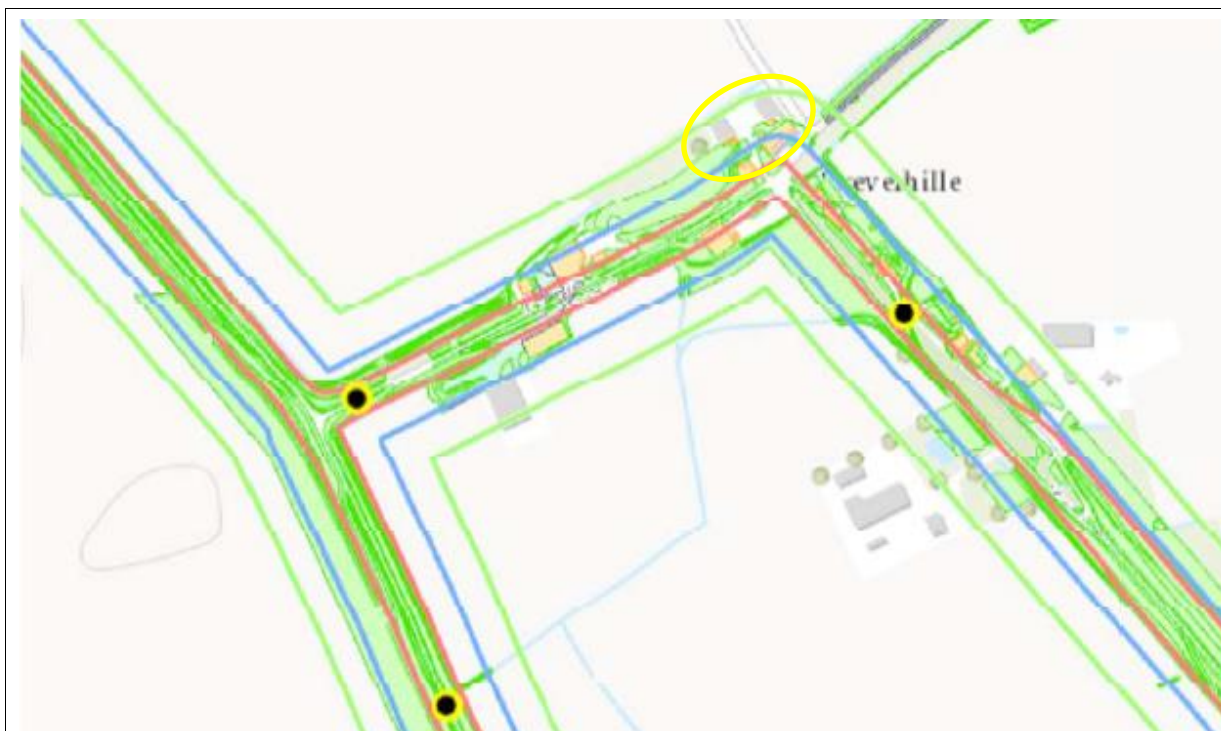
Waterberging

Het bebouwde oppervlak en de verharding van het erf verandert niet. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

Het hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd via een watergang aan de achterzijde van het erf die vervolgens in het open deel van uitmondt en daar infiltreert; deze situatie verandert niet (figuur8). Ook in de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet.



Figuur 8. Watersysteem



Figuur 9. Waterkeringen

Waterkering

De Kalverdijk en het westelijk deel van de Molenweg maken deel uit van de regionale waterkering (figuur 9). Het plangebied valt deels in de beschermingszone van deze regionale waterkering. Het belang van de waterkering is geborgd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied door een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering; deze situatie verandert niet.

Het wijzigingsplan heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water. Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt als bijlage 1b opgenomen.

3.6 Ecologie

Flora en fauna

Dit wijzigingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op de kavel. Ook de positie van bebouwing verandert niet. Er is geen sprake van sloop en/of bouw. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een onderzoek is niet nodig.

Natuur Netwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het Natuur Netwerk omvatten een aantal bloemdijken die langs de Kalverdijk en aan de zuidzijde van de Molenweg liggen. Het effect op het Natuur Netwerk wordt minder omdat er sprake is van een woonfunctie in plaats van een agrarische functie.

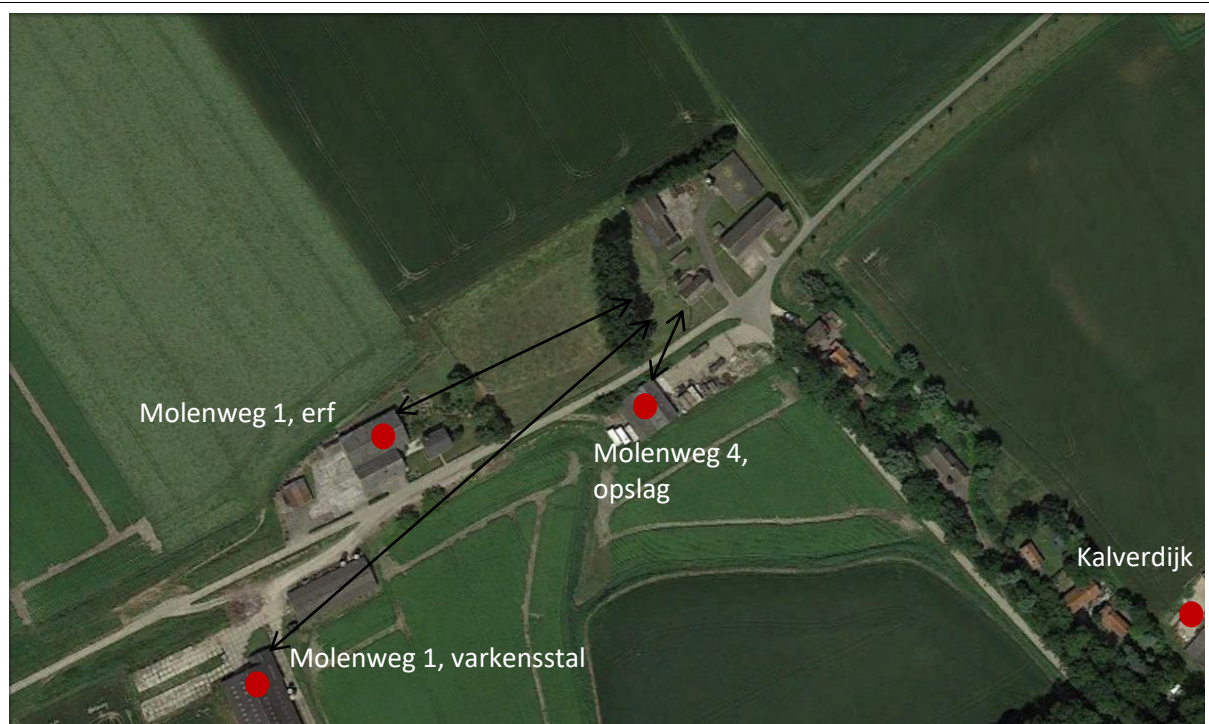
3.7 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar de locatie neemt af ten opzichte van de huidige planologische situatie, waar ruimte is voor agrarisch bedrijf. Er is geen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planvorming.

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Er is sprake van de verandering van een bedrijfswoning in één burgerwoning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Zowel in de oude als in de nieuwe situatie is er sprake van een woning van derden.

De grens van het bouwvlak wordt gelijk gelegd met de zuid- en westgevel van de bestaande woning, zodat er geen gevoelige functies gesitueerd kunnen worden in de richting van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Bij sloop en nieuwbouw is het niet mogelijk de woning dichterbij de nabijgelegen veehouderij te verplaatsen.



Figuur 10. Milieuzonering

Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijfsactiviteiten gevestigd (figuur 10):

1. Molenweg 4, opslag van een aannemingsbedrijf. Aan de overzijde van de Molenweg ligt een opslagloods van een aannemingsbedrijf. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient voor aannemingsbedrijven een richtafstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden in een rustige woonwijk. Het maatgevende criterium is geluid. In dit geval is sprake van een gemengd gebied met agrarische bestemmingen, woonbestemmingen en bedrijfsbestemmingen. Dan mag met één afstandsstap minder rekening gehouden worden, ofwel een afstand van 10 meter. De afstand tussen het bestaande bedrijfsgebouw en de bestaande woning bedraagt meer dan 30 meter. Opslag mag plaatsvinden binnen het bouwvlak en de afstand tussen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming en de woning (tevens de grens van het bouwvlak van de beoogde woonbestemming) bedraagt circa 17 meter. Daarmee wordt voldaan aan het afstandscriterium van minimaal 10 meter in een gemengd gebied. Er worden derhalve geen extra beperkingen opgelegd aan het aannemingsbedrijf.
2. Molenweg 1, agrarisch bedrijf gericht op teelt van voederbieten, voedermais en overige voedergewassen alsmede fokken en houden van melkvee en varkens. Er is sprake van een gekoppeld bouwblok met de woning en het erf aan de noordzijde van de Molenweg. Op grond

van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 100 meter voor melkvee aangehouden te worden. De afstand tussen de grens van het beoogde bouwvlak van de nieuwe bestemming Wonen en de grens van het agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning en agrarische opstallen bedraagt 109 meter.

Aan de zuidzijde van de Molenweg is een historische situatie met een oude stal en een vierkant bouwvlak met een varkensstal en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 200 meter voor varkens aangehouden te worden. De afstand tussen de grens van het beoogde bouwvlak van de nieuwe bestemming Wonen en het vierkante bouwvlak met varkensstal en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen bedraagt circa 200 meter. De woonbestemming levert derhalve geen extra beperkingen op voor de agrarische bestemming.

3. Kalverdijk, agrarische bedrijven met bouwvlak. Aan de Kalverdijk zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd met een bouwvlak. De woningen aan de Kalverdijk liggen dichterbij dan de onderhavige woning. De woonbestemming in het plangebied legt derhalve geen extra beperkingen op.

3.9 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaai

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. De Molenweg en de Kalverdijk vallen onder een 60 km/h regime. De etmaalintensiteit op beide wegen wordt ingeschat op minder dan 100 voertuigen. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit mag zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Ook is er geen sprake van routes gevaarlijke stoffen.

Volgens de provinciale risicokaart ligt het plangebied in de schuilzone van de kerncentrale en in een gebied met een kleine kans op overstroming. Het aantal mensen in het plangebied neemt echter niet toe als gevolg van de verandering van de bestemming van agrarisch naar wonen, waarbij het aantal wooneenheden gelijk blijft.

Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt het wettelijk kader voor het wijzigingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het plangebied is de grens van het geldende bouwvlak. Het huidige bouwvlak ligt gedeeltelijk buiten de perceelsgrens. De bestemming 'Wonen' wordt tot aan de perceelsgrens gelegd. Op het andere perceel is de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) opgenomen, conform de rest van het perceel.

Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak aangegeven, zodat de woning bij herbouw niet in verder oostelijk of zuidelijk kan worden gesitueerd. Voor de woning geldt een goothoogte van 6 meter. Conform de wijzigingsbevoegdheid is een functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen.

De dubbelbestemming Waterstaat-waterkering en de gebiedsaanduiding in verband met de radar, zoals die in het moederbestemmingsplan zijn opgenomen, blijven onverkort van toepassing op grond van het moederplan. Verder wordt uit het parapluplan 'Archeologische en aardkundige waarden' de dubbelbestemming Waarde-Archeologie overgenomen.

Planregels

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.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er wordt in dit geval geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmings- of wijzigingsplan en de daarin opgenomen regels. Een plan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is dit wijzigingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het wijzigingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het wijzigingsplan zal het gemeentebestuur, administratief-rechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. Verder wordt het ontwerp-wijzigingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd.