de KOSTER
RUIMTELIJKE ORDENING

Wijzigingsplan Plattendijk 4, Hulst

De Koster Ruimtelijke Ordening

Vastgesteld

Toelichting wijzigingsplan
Plattendijk 4, Hulst

Colofon	
Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.WPBUITENPLATTENDIJK4-001V
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	maart 2023
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Plattendijk 4 te Hulst van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’.

Inhoud

1. Inleiding 6
1.1. Aanleiding 6
1.2. Geldend bestemmingsplan 6
1.3 Doel 6
1.4 Leeswijzer 7
2. Planbeschrijving 8
2.1. Hulst 8
2.2 Huidige situatie plangebied 8
2.3. Toekomstige situatie plangebied 9
3. Beleidskaders 10
3.1. Rijksbeleid 10
3.2. Provinciaal beleid 10
3.3. Gemeentelijk beleid 11
4. Omgevingsaspecten 14
4.1. Bodem 14
4.2. Geluid 19
4.3. Luchtkwaliteit 19
4.4. Bedrijven en milieuzonering 20
4.5. Externe veiligheid 20
4.6. Flora en fauna 22
4.7. Geur 23
4.8. Verkeer 23
4.9. Archeologische waarden en cultuurhistorie 23
4.10 Waterhuishouding 24
4.11 Conclusie 24
5. Juridische opzet 26
5.1. Algemene opzet 26
6. Uitvoerbaarheid 27
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6.2. Economische uitvoerbaarheid 27
6.3. Vooroverleg 27
Bijlage 1: Watertoetstabel 29
Bijlage 2: Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek 32
Bijlage 3: Goedgekeurde BUS-melding 34

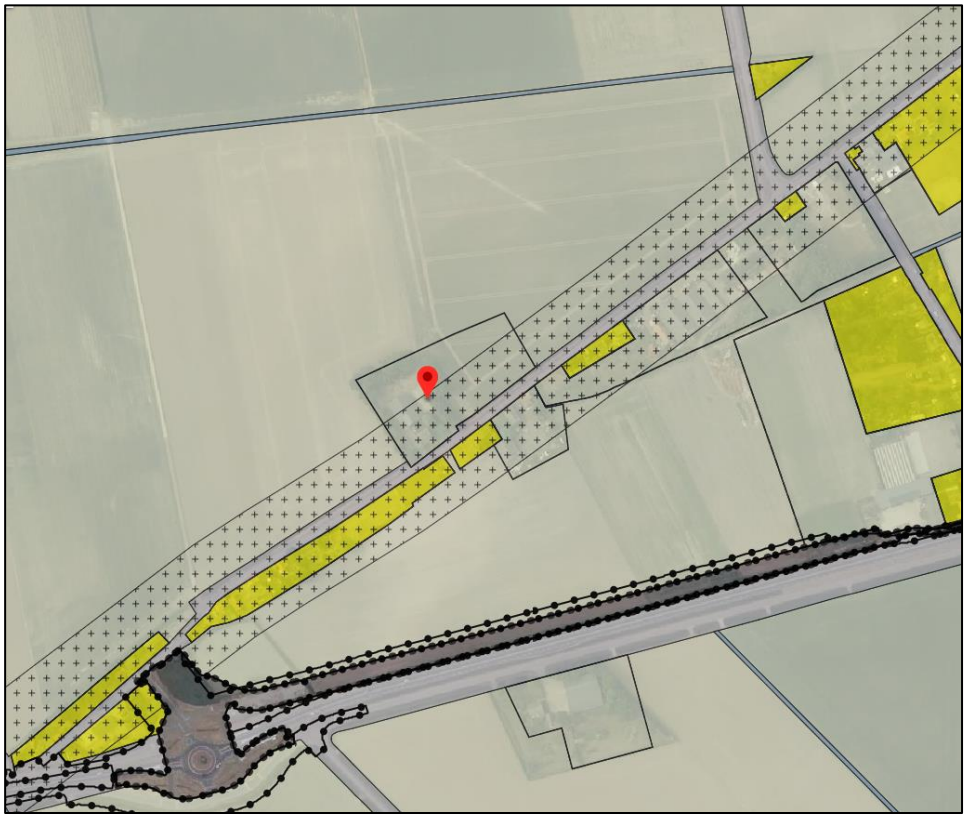
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Plattendijk 4 nabij Hulst is een agrarisch bedrijf gelegen. Het erf en de bebouwing worden verkocht. De toekomstige eigenaren zullen dit niet meer als bedrijfsmatig gebruiken. Om het toekomstige gebruik en de geldende bestemming in overeenstemming met elkaar te brengen, dient de bestemming te worden gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'.

1.2. Geldend bestemmingsplan

De eigendommen van het perceel Plattendijk 4 zijn gelegen binnen de werking van het op 16 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en zijn bestemd als 'agrarisch'. Op het perceel is eveneens een bouwvlak aanwezig. Over een deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', vanwege de ligging in de nabijheid van de voormalige 'Staats-Spaanse Linies'.



Afbeelding 1, uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

Tevens is het op 8 juni 2017 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' van toepassing. Voor het perceel geldt dat het is bestemd als 'waarde - archeologie 2'.

1.3 Doel

Middels artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het mogelijk de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen', door middel van een zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 lid 1 onder a Wro.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

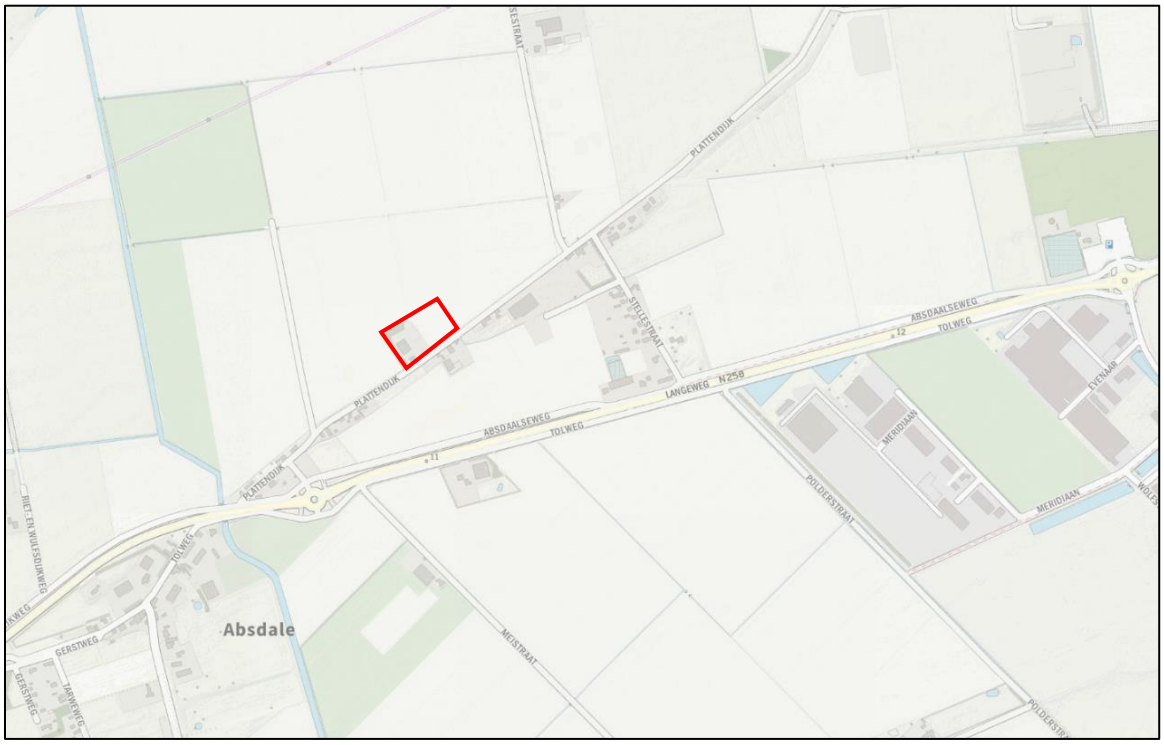
2. Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1. Hulst

Het projectgebied ligt aan de Plattendijk, ten oosten van de kern van Hulst. De Plattendijk is een bebouwingslint dat onderdeel is van het buurtschap Absdale. Het bebouwingslint strekt zich vanuit het buurtschap in noordoostelijke richting het buitengebied in. Ten zuiden van het plangebied is de N258 gelegen, de provincialeweg tussen Hulst en Axel. Verderop loopt de N258 door naar de Tractaatweg (N62). Aan de noordzijde van het plangebied lag in het verleden de spoorlijn 'Mechelen – Terneuzen'. Deze spoorlijn is al geruime tijd ontmanteld, maar is hier en daar nog zichtbaar in het landschap, bijvoorbeeld door het verkavelingspatroon.

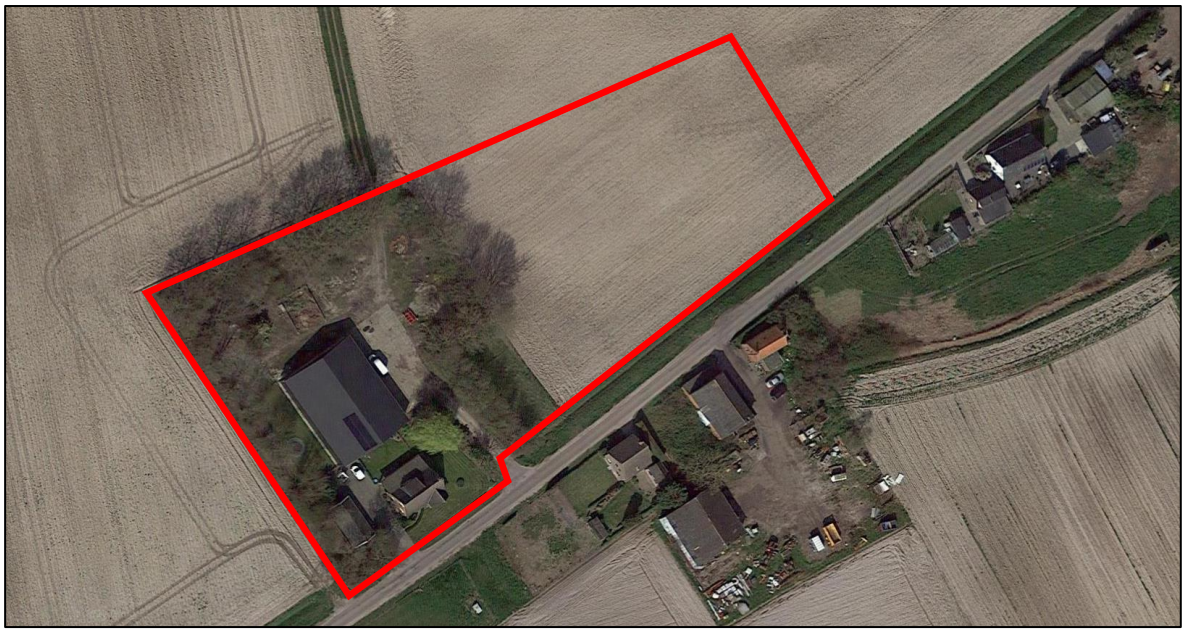
De locatie is gelegen in de Riet- en Wulfsdijkpolder. Een relatief grootschalige polder waar met uitzondering nabij Hulst en Absdale opvallend weinig bebouwing aanwezig is. Dit is kenmerkend voor een jong zeekleilandschap. De polder is grotendeels als agrarisch in gebruik, maar kent ook veel natuurwaarden, bijvoorbeeld rondom het Groot Eiland.



Afbeelding 2, ligging van de projectlocatie (Bron: www.zeeland.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen (HUL00 M 738 & HUL00 M 739). Een deel van het perceel is in gebruik als erf met een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. Het oostelijk deel van het perceel is in gebruik als landbouwperceel.



Afbeelding 3, luchtfoto van het perceel Plattedijk 4 te Hulst (Bron: Google Maps)

2.3. Toekomstige situatie plangebied

Omdat de toekomstige eigenaar het perceel niet wenst te gebruiken voor een agrarisch bedrijf, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar 'wonen'. De wijziging ziet uitsluitend op het geven van een passende bestemming voor het gebruik en is dus enkel van toepassing op het erf. Op het landbouwperceel dat agrarisch in gebruik is blijft de agrarische bestemming, maar vervalt het bouwblok. Verder vinden er geen wijzigingen op het perceel plaats.

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie Zeeland en de gemeente Hulst.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Hier is voor deze ontwikkeling geen sprake van. Het Rijksbeleid staat deze ontwikkeling niet in de weg.

Een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking is hier eveneens niet relevant, omdat er geen sprake is van het toevoegen van een woning en geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsplan en omgevingsverordening

Op 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO_2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

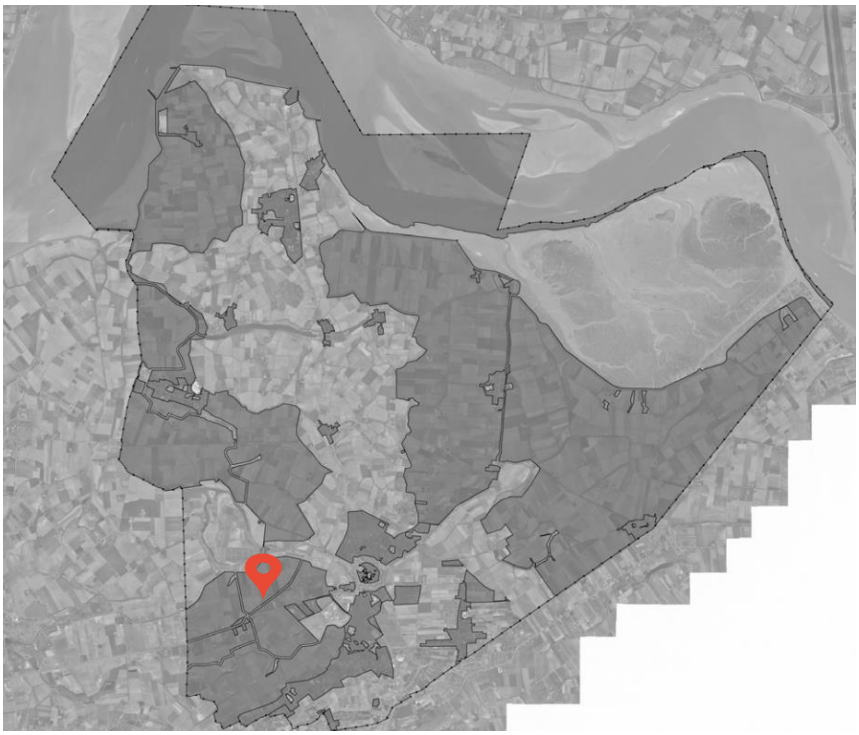
Toets
De provincie herkent dat het aantal agrarische bedrijven in aantal afneemt. De Omgevingsvisie richt zich vooral op de bestaande agrarische bedrijven die een transitie naar een meer duurzame vorm van landbouw moeten maken en die een bijdrage levert aan de algemene doelstellingen van de Omgevingsvisie. Voor vrijkomende agrarische bedrijven biedt de Omgevingsvisie kansen voor nieuw economische dragers en ook kansen voor versterking van het landschap als onderdeel van de kwaliteitsverbetering van stikstofgevoelige natuur en volhoudbare landbouw. Agroforestry wordt als een concreet voorbeeld genoemd. In de toekomst zal het erf vooral als woonlocatie worden gebruikt, waardoor het past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Omdat na vaststelling van dit bestemmingsplan een veehouderij wordt uitgesloten, biedt dit plan in feite ook indirect een bijdrage aan de reductie van de stikstofuitstoot.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018
Waar de omgevingsvisie is vernieuwd, vigeert thans nog de Provinciale Omgevingsverordening 2018. De provincie heeft allerlei regelingen bedacht, om het omzetten van agrarische bedrijven naar een woonbestemming aantrekkelijker te maken, zoals de Ruimte voor Ruimte regeling, of de Nieuw Economische Dragers regeling. onderhavige ontwikkeling is hier vooralsnog geen sprake van om van deze regeling gebruik te maken. De bestemmingswijziging op het perceel Plattendijk 4, past binnen de voorschriften van de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Hulst
De ‘Structuurvisie Hulst’ is door de gemeenteraad van Hulst op 15 mei 2012 vastgesteld. In de structuurvisie Hulst wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

De locatie Plattendijk 4 is landschappelijk aangemerkt als coulisselandschap en linie zone. In de structuurvisie is het gebied aangewezen als ‘behouden’. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Het wijzigen van de bestemming van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ binnen de bestaande structuur past binnen de ontwikkelingsrichting in de structuurvisie van de gemeente Hulst voor deze gebieden.



afbeelding 4, strategie ‘behouden’

De projectlocatie behoeft geen grootschalige ingrepen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aan de Plattendijk 4 te Hulst past binnen de doelstellingen van de ‘Structuurvisie Hulst’.

3.3.2. Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan ‘Buitengebied Hulst’

Burgemeesters en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om binnen de in het bestemmingsplan bepaalde grenzen het plan te wijzigen. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.6.7 van de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hulst’. Om de bestemming te kunnen wijzigen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hulst’:

3.6.7 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

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.

Ad. a: De bestaande bedrijfswoning blijft bewoond, aan dit artikel wordt voldaan.

Ad. b: Voorliggend wijzigingsplan voegt geen woning toe, aan dit artikel wordt voldaan.

Ad. c: Voorliggend wijzigingsplan maakt het vergroten van het bouwvolume van de gebouwen niet mogelijk. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen wordt niet gewijzigd. Aan dit artikel wordt voldaan.

Ad d: Deze voorschriften zijn opgenomen in de planregels behorend bij dit wijzigingsplan. Hiermee is geborgd dat aan dit artikel wordt voldaan.

Ad e: Deze voorschriften zijn opgenomen in de planregels behorend bij dit wijzigingsplan. Hiermee is geborgd dat aan dit artikel wordt voldaan.

Ad f: Op het perceel bevindt zich geen cultuurhistorische waardevolle, of monumentale bebouwing. Aan dit artikel wordt voldaan.

Ad g: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Ad h: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting.

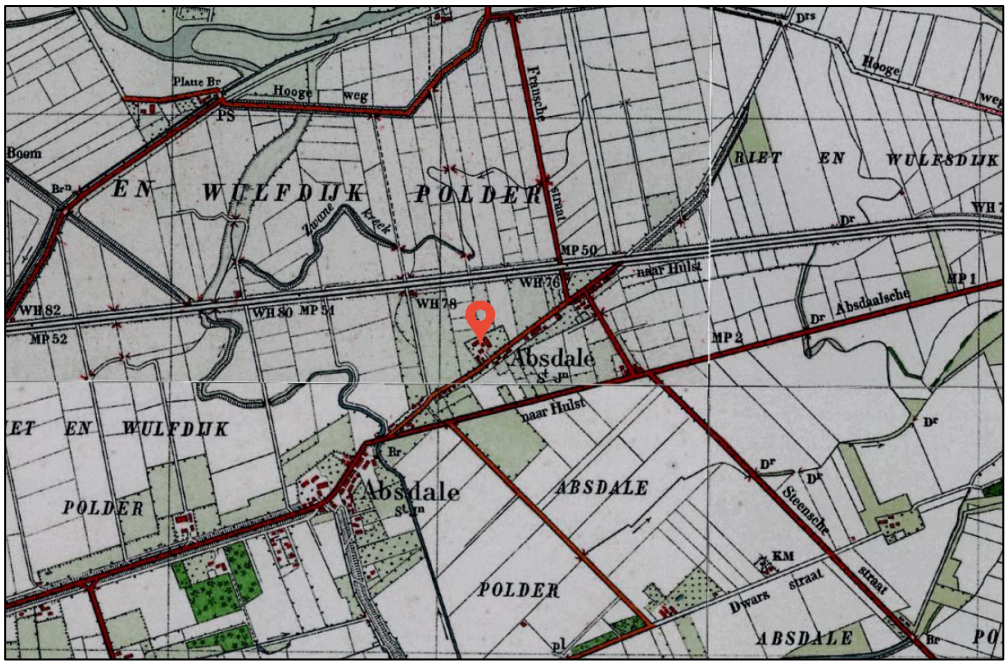
4. Omgevingsaspecten

4.1. Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. In eerste instantie is een historische afweging nodig. Voor zover daaruit blijkt dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan een verkennend onderzoek achterwege blijven.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Afbeelding 5, Topografische Militaire Kaart uit 1850, het perceel is reeds in gebruik als agrarisch bedrijf (bron: Zeeland.nl)



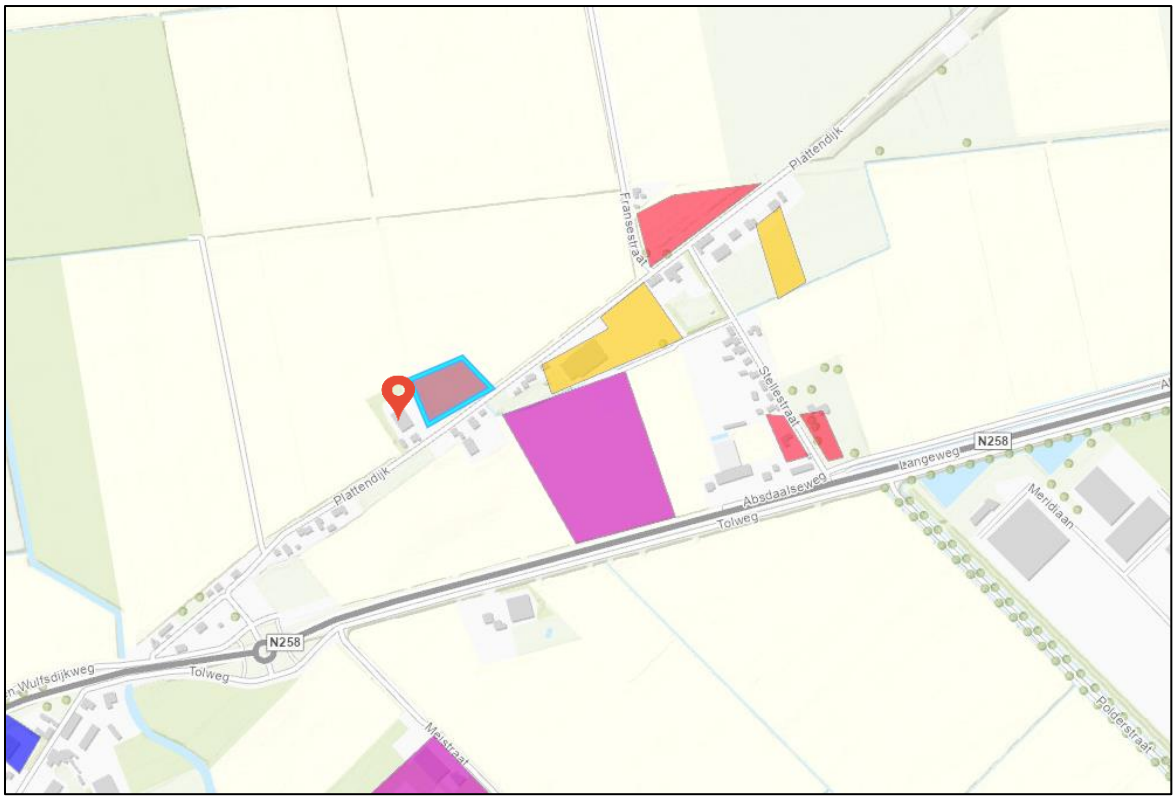
Afbeelding 6, Topografische kaart uit 1949, het perceel is nog steeds in gebruik als agrarisch bedrijf (bron: Zeeland.nl)

Afbeelding 7, Luchtfoto uit 1970, het perceel is in gebruik als agrarish bedrijf

Afbeelding 8, Luchtfoto uit 2007, een deel van de bedrijfsbebouwing is vernieuwd

Afbeelding 9, een deel van de bedrijfsbebouwing is gesloopt

Op basis van historische kaarten en luchtfoto's, kan worden geconcludeerd dat het perceel reeds 150 jaar in gebruik is als agrarisch bedrijf.



afbeelding 10, boomgaardenkaart Provincie Zeeland

Na raadpleging van de boomgaardenkaart blijkt dat op het erf nooit een boomgaard aanwezig is geweest. Op het perceel waar geen functiewijziging plaats vindt is tot 1960 wel een boomgaard aanwezig geweest.

afbeelding 11, Bodemkwaliteitskaart gemeente Hulst

Voor het plangebied aan de Plattendijk 4 te Hulst is eveneens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart geraadpleegd. Het doel van de bodemkwaliteitskaart is het in kaart brengen van de globale kwaliteit van de bodem. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in een aantal zones met een milieuhygiënisch vergelijkbare bodemkwaliteit. De zones zijn opgesteld door te kijken naar de ontwikkeling van wijken, het ontstaan van gebieden en de resultaten van de bodemonderzoeken. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklasse ‘Achtergrondwaarde’. Een woning past binnen deze functieklasse.

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek

Omdat er sprake is van een bedrijfsbeëindiging en omdat uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat de locatie verdacht is op het voorkomen van mogeljke vervuiling, is door het bodemonderzoeksbureau Montferland Milieu BV een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de percelen aan de Plattendijk 4. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

Bodemonderzoek:

- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen;
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt aangenomen.

Asbestonderzoek:

- De tevoren gestelde hypothese voor het asbestonderzoek "De onderzoekslocatie ter plaatse van de vml. schuren kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd" wordt aangenomen.
- Er kan op basis van de onderzoeksresultaten gesteld worden dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en er een saneringsplicht geldt. In totaal is ca. 330 m3 verontreinigd met asbest. Deze vervuiling dient te worden gesaneerd. Voor aanvang van de sanering dient er een plan van aanpak/BUS-melding opgesteld te worden en beoordeeld te worden door het bevoegd gezag. Dit plan van aanpak is inmiddels voorgelegd aan de RUD Zeeland en deze heeft de BUS-melding goedgekeurd. In het kader van de realisatie van het plan dient men zich te houden aan de uitvoering van de sanering en na uitvoering ervan dient een saneringsevaluatie ter goedkeuring te worden overlegd. De inmiddels geplande sanering wordt uitgevoerd volgens deze procedure.

4.1.3 Bodemsanering

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken heeft een bodemsanering van de asbest in de grond plaats gevonden. Naar aanleiding van de bekend geworden analyseresultaten van de genomen verificatiemonsters van de putbodems en putwanden kan worden geconcludeerd dat er geen verhoogde gehaltes met asbest meer zijn gemeten ten opzichte van de terugsaneerwaarde (klasse wonen voor asbest = 100 mg/kg d.s.). Derhalve kan de bodemsanering als afgerond worden beschouwd.

Opgemerkt dient te worden dat hoewel visueel geen asbest meer is aangetroffen, in de achterblijvende puinwand en in de sterk puinhoudende grond analytisch nog wel restgehaltes met asbest worden gemeten. De gemeten gehaltes asbest zijn echter onder de norm.

Naar aanleiding van bovenstaande resultaten en eerdere communicatie tussen de eigenaar van het perceel en RUD Zeeland heeft onder milieukundige begeleiding een aanvulling van grond afkomstig van een depot in Kloosterzande plaatsgevonden. De in de ontgravingsput toegepaste grond uit het depot (circa 180 m3) kan worden geclassificeerd als zwak ziltig, zwak humeus, sterk kleiig zand. In de partij zijn visueel geen bijmengingen waargenomen.

4.1.4 Conclusie

Op basis van historisch onderzoek blijkt dat de locatie tot op heden in gebruik is geweest als een agrarisch bedrijf. Vanwege de bedrijfsbeëindiging is een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem en het grondwater niet ernstig

verontreinigd is en geschikt is voor de functie 'wonen'. Wel blijkt dat er nabij een schuur, waarvan het asbestdak reeds is gesaneerd een bodemverontreiniging is met asbest. Deze asbest dient te worden gesaneerd. Hiervoor is inmiddels een busmelding ingediend, bij het bevoegd gezag (RUD Zeeland). De RUD heeft deze busmelding inmiddels goedgekeurd. De daadwerkelijke sanering is in november 2022 uitgevoerd. Ook de gemeente Hulst heeft aangegeven dat de locatie voldoende is gesaneerd en geschikt voor gebruik als wonen met tuin. Er zijn door de gemeente Hulst geen gebruiksbeperkingen opgelegd en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor wijzigen bestemming. De goedgekeurde BUS-melding is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder kent voor wegverkeer voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. Het plan heeft betrekking op een reeds bestaande bedrijfswoning die op grond van de Wgh is aan te merken als een geluidgevoelig object. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen echter niet getoetst te worden op de grenswaarden. Nu noch de woning, noch de weg wordt gewijzigd, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, danwel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van een bestemming van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'wonen'. Er wordt geen woning toegevoegd, wel verdwijnt er een bedrijfsbestemming. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor in theorie af, met name het zware bedrijfsmatige verkeer zal afnemen. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, danwel vice versa, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is het een en ander nader beschreven en uitgewerkt. In de brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstand tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via omgevingsvergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten hoeven te ontstaan.

Tevens kan door middel van de Wet milieubeheer milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en de dichtstbijzijnde woningen van derden. Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

In de nabijheid van het plangebied zijn aan de Plattendijk een tweetal agrarisch bedrijven gelegen. Het betreft de bedrijven aan de Plattendijk 11 en Plattendijk 5.

Voor allebei deze agrarische bedrijven geldt dat de woning aan de Plattendijk 4 niet de dichtstbijzijnde woning is waarop de bedrijfsvoering dient te worden afgestemd. Verder geldt dat het voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet uit maakt, of er sprake is van een agrarische bedrijfswoning, of een burgerwoning. Het blijft een woning van derden. De huidige situatie blijft onveranderd, waardoor er geen nieuwe belemmeringen kunnen ontstaan. Het wijzigen van de bestemming Plattendijk 4 heeft derhalve geen invloed op de omliggende bedrijven.

4.5. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In de overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire 'Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (NRVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden

met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid breng zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

4.5.1 Vervoer gevaarlijke stoffen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wijzigingswet vervoer gevaarlijke stoffen moeten de door gemeente aangewezen routes waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen moeten worden getransporteerd opnieuw worden vastgesteld. Routeplichtige gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het VLG (Regelingvervoer over land van gevaarlijke stoffen). De gemeentelijke routering sluit aan op het landelijk Basisnet,op de rotonde N61/N290 bij Terhole. De navolgende lokale wegen zijn als gemeentelijke routering voor vervoer van gevaarlijke stoffen binnende gemeente Hulst vastgesteld:

- N60/N290 Provincialeweg, N689 Hulsterweg tot kruising met Hulsterweg-Boudeloodijk, Hulsterweg (gelegen naast N689 Rijksweg 60) tot kruising Oudeweg, Oudeweg;
- N60 Rondweg Terhole tot en met rotonde, Hontenissestraat, Zandstraat enkel in Noordelijke richting, gedeelte Zeildijk, Veldstraat, gedeelte Zoutestraat vanaf kruising met Veldstraat tot en met Zoutestraat 109.

Eerdere routeringen op het grondgebied van de gemeente Hulst, waaronder de Absdaalseweg/N258, zijn hiermee komen te vervallen.

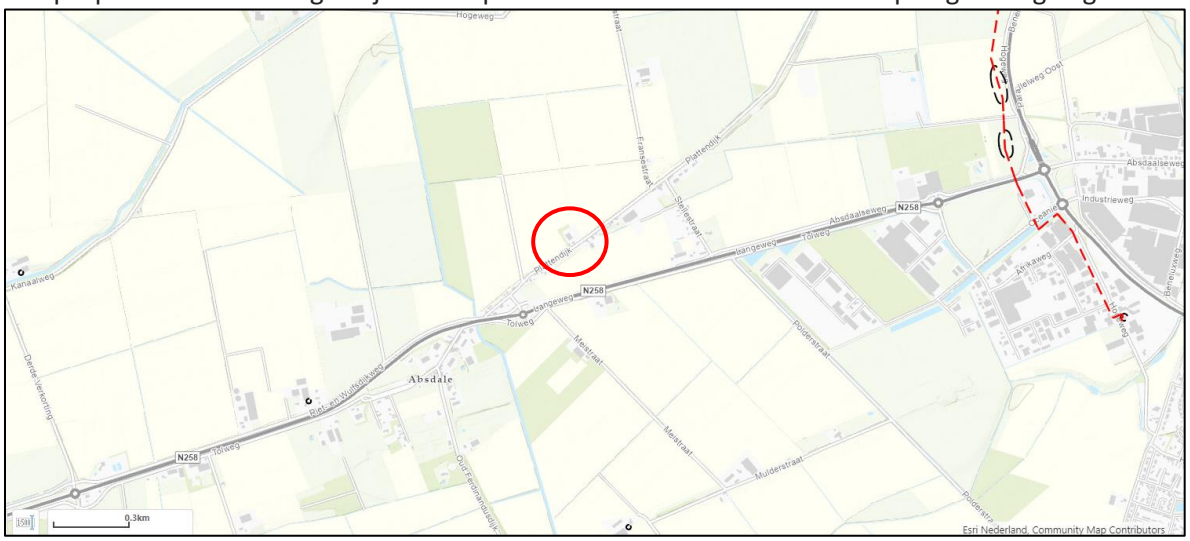
Voorliggend wijzigingsplan betreft louter het wijzigen van het gebruik van een bestaande woning. De woning vormt geen nieuwe toevoeging voor het aspect Externe veiligheid. De woning is gesitueerd buiten de risicocontouren voor leidingen, Bevi-inrichtingen en routes Vervoer gevaarlijke stoffen.

4.5.2 Buisleidingen

Aan de oostzijde van het plangebied loopt op 1.800 meter een leiding van de Gasunie. De bestaande woning is gelegen buiten de PR 10^{-6} contour. Het wijzigen van de bestemming van het perceel heeft geen invloed op het functioneren van de gasleiding.

4.5.3 BEVI-Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. Agrarische bedrijven waar een propaantank aanwezig is zijn allen op meer dan een kilometer van het plangebied gelegen.



afbeelding 12, gastransportleiding ten oosten van plangebied en aanwezigheid van enkele propaantanks

4.5.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Over de Absdaalseweg/N258 vindt niet langer het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze is vooralsnog beperkt tot de N290. Nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid is daarmee niet aan de orde.

4.6. Flora en fauna

Voor het aspect natuur is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Deze wet maakt onderscheid in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

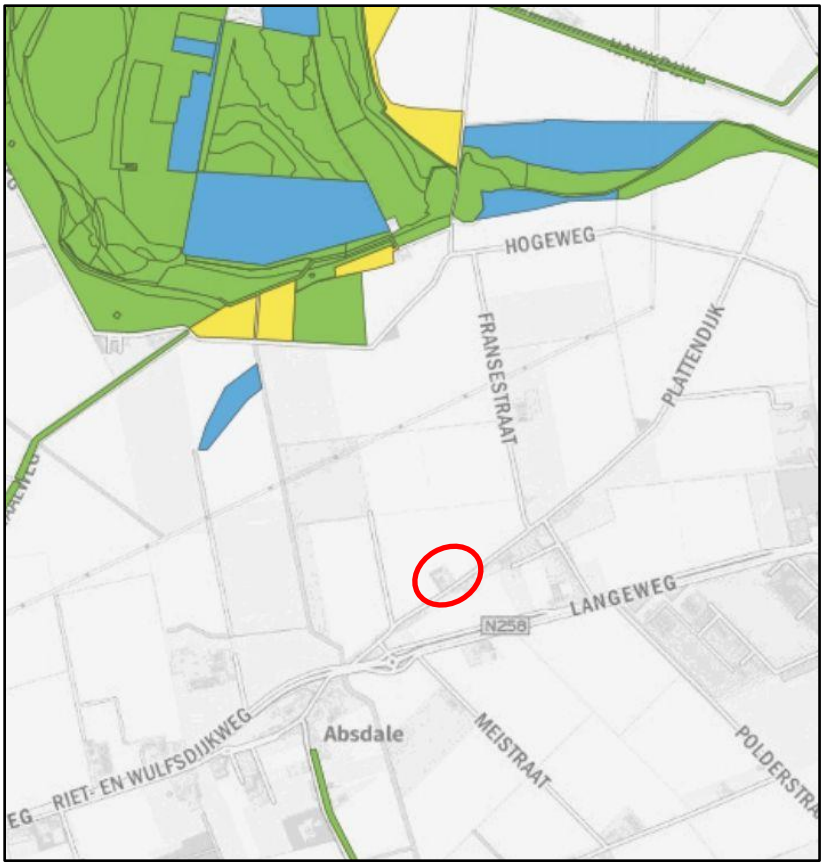
Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van de Natura2000-gebieden van belang. Circa 3,9 kilometer ten zuiden van het plangebied is het Natura2000-gebied Zandig Vlaanderen Oost gelegen (België). Het wijzigingsplan maakt de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk. Mocht er sprake zijn dat dit plan leidt tot significante effecten op dit gebied, dan zou er eerder sprake zijn van een verbetering dan van een verslechtering.

Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming is van toepassing op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De wijziging gaat niet gepaard met bouw- of sloopwerkzaamheden. Ter plaatse worden ook geen negatieve effecten voor beschermde soorten verwacht. De beoogde bestemmingswijziging levert ten aanzien van het aspect natuur geen belemmeringen op.

Natuurnetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnerwerk Zeeland (afbeelding 13) bevinden zich ten zuiden van de kern Absdale, op zo’n kilometer van het plangebied. Het betreft hier een bloemdijk. Een grootschaliger natuurgebied ligt op zo’n anderhalve kilometer ten noorden van het plangebied. Dit gebied is plaatselijk bekend als Het Groot Eiland. Op basis van artikel 2.12 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland mag een nieuwe invloed geen significante invloed hebben op de natuurwaarden van omliggende gebieden. De term significant geeft aan dat er sprake mag zijn van enige invloed. De ontwikkeling leidt niet tot extra verkeersbewegingen, of tot extra bebouwing. Integeldeel, er wordt een agrarische bedrijfsbestemming gesaneerd. Het saneren va deze bestemming leidt in feite tot een verbetering van de omliggende natuurwaarden.



Afbeelding 13, Natuurnetwerk Zeeland (Bron: Provincie Zeeland)

4.7. Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmering oplevert voor de realisatie van het bouwplan. Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.8. Verkeer

Door het wijzigen van de bestemming vervalt een bedrijfsbestemming. Er zal hierdoor sprake zijn van minder verkeersbewegingen. De bestaande uitrit op de Plattendijk blijft gehandhaafd. Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen.

4.9. Archeologische waarden en cultuurhistorie

Ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Erfgoedwet van toepassing. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.1 Archeologie

4.9.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt

ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

4.9.1.2 Beleid gemeente Hulst

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', vastgesteld op 8 juni 2017. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. Voor gronden gelegen op deze dubbelbestemming geldt dat voor werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld een nader archeologisch onderzoek nodig is. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het wijzigen van de bestemming van het perceel Plattendijk 4 te Hulst. Er vinden geen bouw-, of sloopacitviteiten plaats en gelet op de prima bouwkundige staat van de bestaande bebouwing, ligt het niet voor de hand dat dit ook in de nabije toekomst zal gebeuren. Enkel het wijzigen van de bestemming leidt niet tot verstoring van de grond. De waarden uit het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', zullen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en worden vastgelegd in de voorwaarden.
Niet binnen, maar nabij het plangebied zijn eerder drie archeologische vondsten getroffen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied is de Plattendijk in het verleden onderdeel geweest van de Staats-Spaanse Linies. Dit is een restant van een verdedigingswerk uit de 16e en 17e eeuw en werd gebruikt tijdens de Tachtigjarige Oorlog, tot de Franse Tijd. Het stelsel van verdedigingswerken strekte zich aan beide zijden van de landsgrens uit van de Noordzeekust in het westen tot en met Antwerpen in het oosten. De Linies hebben niet alleen een belangrijke rol gespeeld in de bepaling van de landsgrenzen tussen Zeeuws-Vlaanderen en België. Een groot deel van deze linies en vestingen is in het landschap terug te vinden.

De Plattendijk is niet onmiddellijk herkenbaar als voormalige Liniedijk. Eventuele cultuurhistorische overblijfselen zijn door de aanleg van de weg niet meer zichtbaar. In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om eventuele cultuurhistorische belangen te beschermen. Deze worden ook in de wijziging opgenomen.

Daarnaast leidt de bestemmingswijziging niet tot bouw-, of sloopactiviteiten. De huidige situatie op het perceel Plattendijk 4 blijft gehandhaafd.

4.10 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1. Omdat er sprake is van het wijzigen van een bestemming van het perceel en er geen bouwplannen zijn, zijn er geen wijzigingen met betrekking tot de waterhuishouding.

4.11 Conclusie

Uit de toets aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de bestemming van het perceel Plattendijk 4 te wijzigen naar wonen. De gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende gronden en bedrijven worden er niet door aangetast. Er wordt voldaan aan de voorschriften van artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

5. Juridische opzet

5.1. Algemene opzet

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het wijzigingsplan 'Plattendijk 4, Hulst' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het moederplan en uit de parapluherziening 'archeologie en aardkundige waarden' en niet gewijzigd. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De regels
Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen.

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat inleidende regels. Op dit wijzigingsplan zijn de regels uit het moederplan (bestemmingsplan) 'Buitengebied Hulst' met identificatienummer NL.IMRO.0677.bpbuitengebied-001V van de gemeente Hulst van toepassing. Dit is vastgelegd in artikel 1. In artikel 2 zijn de relevante begrippen gedefinieerd, waarbij ook de begrippen uit de parapluhezieningen 'huisvesting arbeidsmigranten' en 'archeologische en aardkundige waarden' eveneens zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. Bij alle artikelen zijn de regels van het moederplan, alsmede de parapluherzieningen voor huisvesting arbeidsmigranten en ten aanzien van archeologie onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat algemene regels. In artikel 6 zijn de overige regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt via Staatscourant, Gemeenteblad en Zeeuws-Vlaams Advertentieblad. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken werd tevens langs de elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp heeft met ingang van 10 november tot en met 21 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan worden geen ontwikkelingen of bouwplannen mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde. Wel wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer planschade.

6.3. Vooroverleg

In het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro stelt de gemeente Hulst overleginstanties in de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren. Het ontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Bijlage 1: Watertoetstabel

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

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen
Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>Het plan bevindt zich niet in of nabij een waterkering.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door oppervlaktewater
Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr>
<tr><td>dakoppervlak</td><td>800</td><td>800</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>800</td><td>800</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr>
<tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
Hemelwater wordt afgevoerd op omliggende sloten. Ten opzichte van de huidige situatie vinden er op het terrein geen wijzigingen plaats.
In tegenstelling tot de huidige ‘agrarische’ bestemming, staat de nieuwe bestemming ‘wonen’ geen uitbreiding van de bijgebouwen toe.
</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater
Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI’s en van de (gemeentelijke) rioleringen.
Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</td><td>De bebouwing aan de Plattendijk 4 is aangesloten op het drukrioleringsstelsel ‘Absdale’. Er is sprake van gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.</td></tr>
<tr><td>Grondwaterkwantiteit en verdroging
Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</td><td>Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend.
Opgemerkt wordt dat er kansen zijn voor infiltratiemogelijkheden. Bij toekomstige ontwikkelingen kan hier rekening mee worden gehouden.</td></tr>
<tr><td>Grondwaterkwaliteit
Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</td><td>Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor de bestemmingswijziging geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.
Wel zijn er toekomstige kansen voor infiltratie binnen het plangebied.</td></tr>
</table>

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor de bestemmingswijziging geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een zettinggevoelig gebied. De bestemmingswijziging zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De bestemmingswijziging heeft geen invloed op natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De bestemmingswijziging belemmert het onderhoud van nabijgelegen sloten niet.

Andere belangen waterbeheerder

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De Plattendijk is in eigendom van waterschap Scheldestromen.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* * na realisatie: verkeersaantrekkende werking *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* * na realisatie: bereikbaarheid *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. De bestaande agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen. Aangenomen mag worden dat deze ontwikkeling leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse.

Bijlage 2: Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3: Goedgekeurde BUS-melding