

WIJZIGINGSPLAN ZEILDIJK 1 – TERHOLE

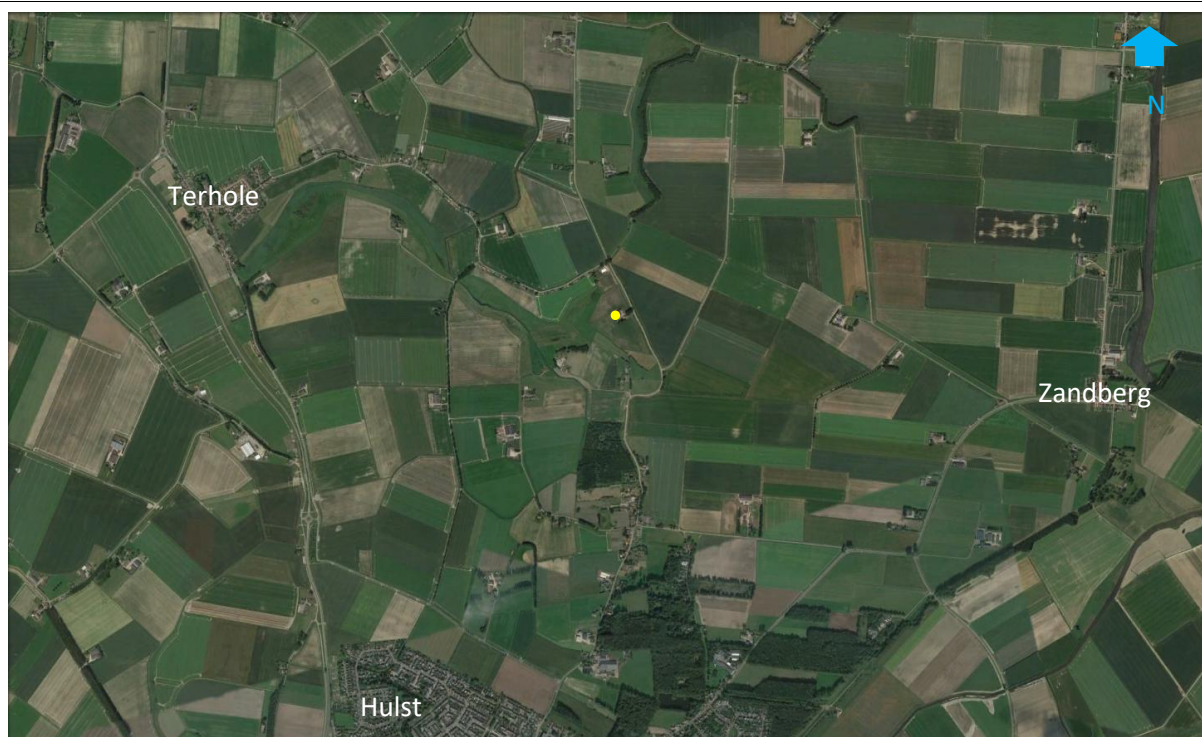
TOELICHTING



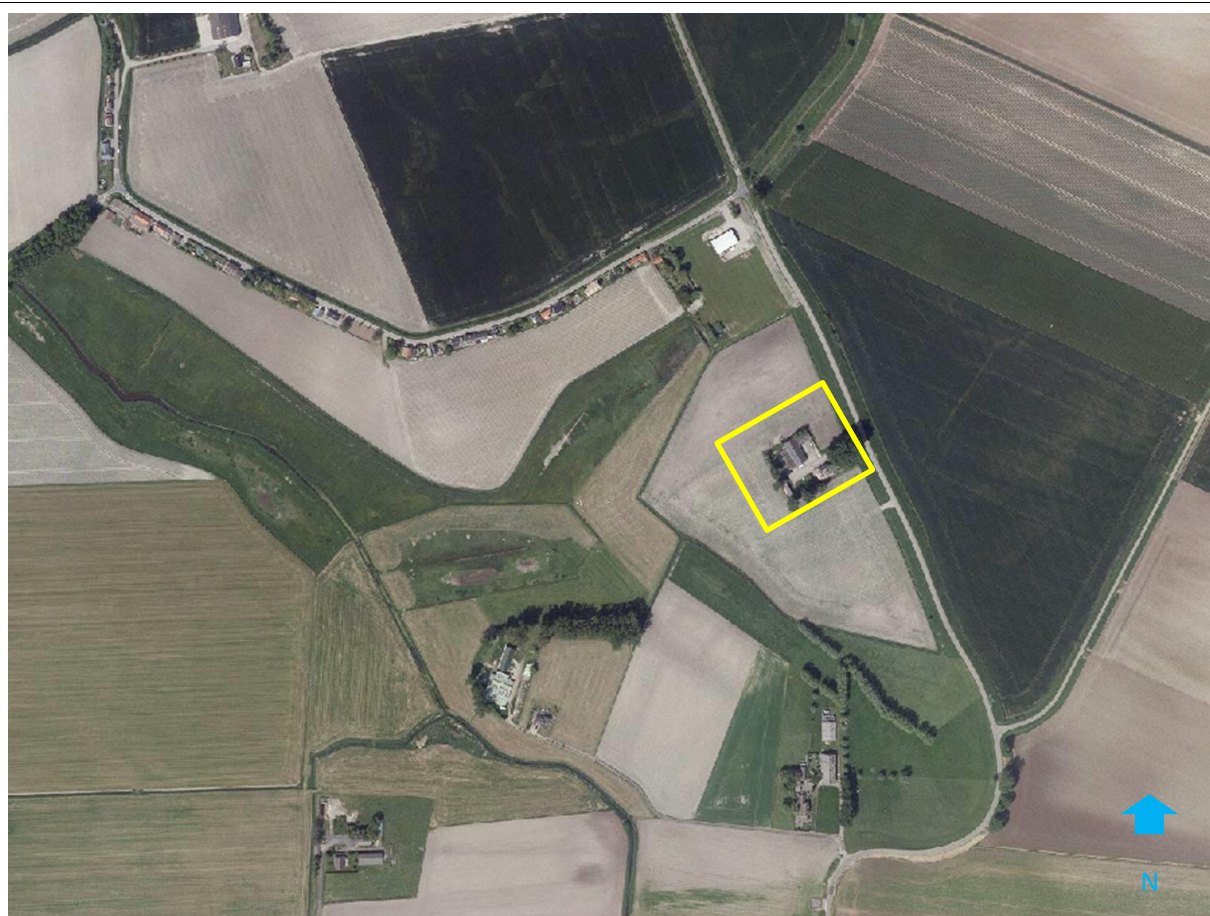
Titel:	Wijzigingsplan Zeildijk 1 Terhole
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.wpbuitenzeildijk1-001O
Project:	16-136
Datum:	16 maart 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De heer Compiet
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	10
3.1 Beleid	10
3.2 Archeologie	11
3.3 Landschap en cultuurhistorie	12
3.4 Ondergrond	13
3.5 Water	14
3.6 Ecologie	15
3.7 Verkeer en parkeren	16
3.8 Milieuhinder	16
3.9 Grijze milieuaspecten	17
H4. Juridische vormgeving	19
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	19
4.2 Opzet bestemmingsregeling	19
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Handhaving	20
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Bijlagen	
1. Watertoets	21
2. Beschikking Wet bodembescherming	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

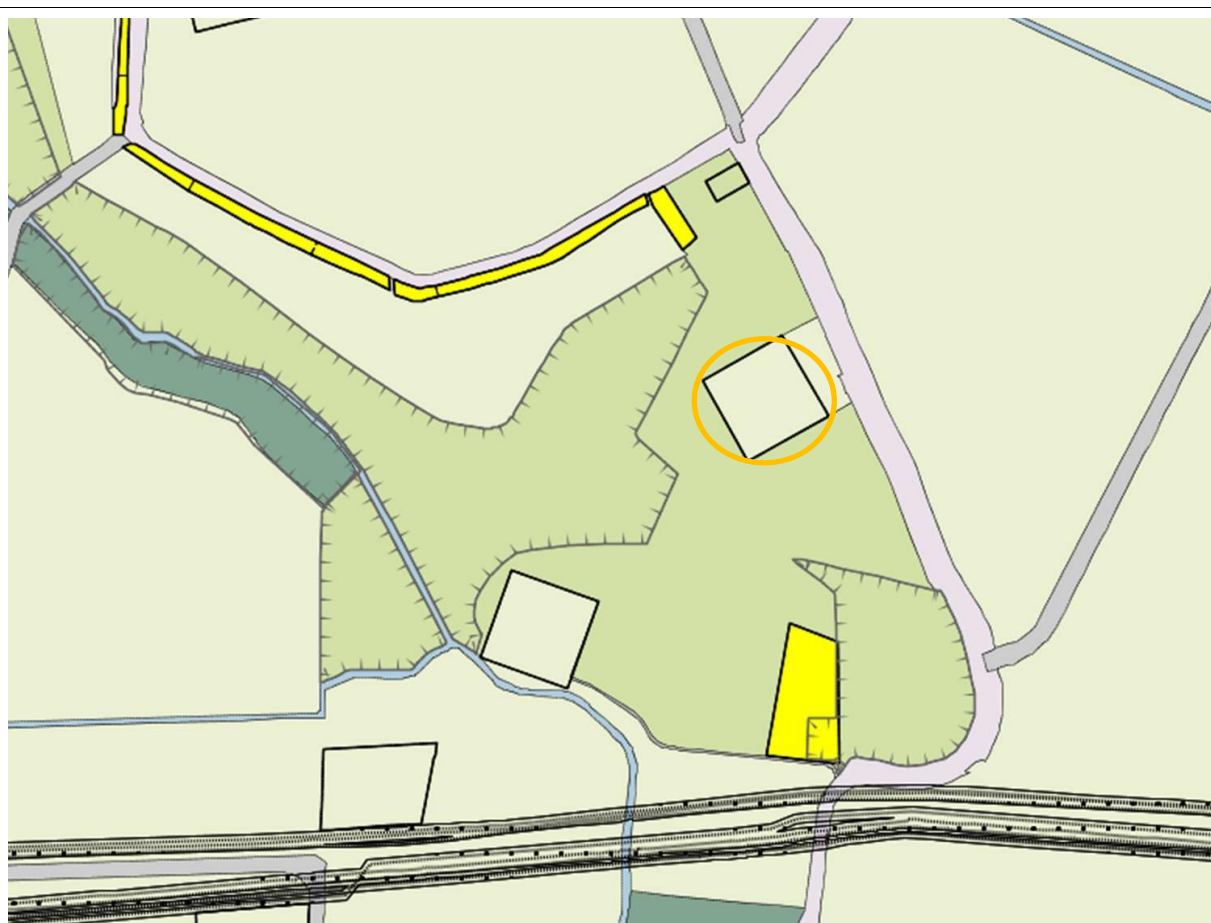
1.1 Aanleiding

Het erf van de locatie Zeildijk 1 waar tot voor enkele jaren terug een landbouwbedrijf gevestigd was, is verkocht. 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).

Er is een vierkant bouwblok van toepassing waar gebouwen zijn toegestaan. De bestaande opstallen vallen daar allemaal in. In de omgeving zijn naast de agrarische bestemming al meerdere woonbestemmingen.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

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 Historie

Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke rand van de oudere Dullaertpolder ten noorden van de stad Hulst. Het erf bevindt zich aan de Zeildijk op de kop van het kreekrestant van de Vliet. Aan de andere zijde van de Zeildijk ligt het open agrarisch gebied van de veel jongere Langendampolder. Op historische luchtfoto's en kaarten is te zien dat de situering van het erf en het omliggende dijkpatroon vanaf 1832 niet ingrijpend veranderd is (figuur 4). Wel is het achtergelegen kreekgebied van de Polsvliet drooggelegd.



Figuur 4. Historische ontwikkeling (1832, 1916, 1970, 2015)

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied waar de bestemming Wonen op komt te rusten, omvat het kadastrale perceel van de gemeente Hontenisse sectie K perceel 1031. Dat deel van het plangebied is 5.000 m² groot. Het wijzigingsplan strekt zich ook uit over het gebied waar in het vigerende bestemmingsplan nog een agrarisch bouwblok van toepassing is. Dit gebied omvat een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hontenisse sectie K perceel 1032.

Het erf wordt door een oprijlaan van de Zeildijk gescheiden. De erfscheiding wordt gevormd door een bomenrij en een afrastering. De bebouwing bestaat uit een vrijstaand woonhuis met afgeplat schilddak (1924), een oude schuur met zadeldak uit 1917, een moderne schuur en een oude wagenschuur. Het woonhuis heeft nog de oorspronkelijke gevelindeling met een in een portiek

aangebrachte ingang in het midden en aan weerszijden twee vensters. Rond het huis ligt een eigentijdse tuin.

De oude schuur heeft baksteen siermetselwerk in de kopgevel, die bovendien rijk is voorzien van ingangen en vensters. De houten open wagenschuur achter op het erf is nog vrij authentiek maar in slechte staat. De cultuurhistorische waarde van het ensemble wordt door de aanwezigheid van de moderne schuur lichtelijk aangetast. Het bedrijfsgedeelte is voornamelijk verhard.



Figuur 5. Bestaande situatie

2.3 Beoogde situatie

Het ensemble, zoals bovenstaand beschreven en dat van cultuurhistorische waarde is, blijft intact. Met respect voor de cultuurhistorische waarde wordt de woning gemoderniseerd, zodat jonge mensen erin kunnen wonen. Het volledige erf 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 met cultuurhistorische waarde 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	Ensemble – met cultuurhistorische waarde, zie paragraaf 3.4 – blijft gehandhaafd
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. Er is voor de huidige eigenaar geen sprake van overtollige bebouwing.

Het erf is in de inventarisatie historische boerderijen meegenomen en is daarin gecategoriseerd als type A. In heel Zeeland zijn circa 5.000 erven als cultuurhistorisch waardevol aangegeven. Het maken van een verdere selectie in het cultuurhistorisch waardevolle agrarisch vastgoed is essentieel om de meest waardevolle erven en opstallen ook daadwerkelijk in stand te houden. Het resultaat van de selectie (circa 300 erven) moet worden aangemerkt en beschermd als cultuurhistorisch waardevolle erven van provinciaal belang. Dit onderzoek is thans gaande. De herbestemming van Agrarisch naar Wonen staat los van de selectie.

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 daarin de meeste ruimte voor recreatieve routes met daaraan gekoppeld allerlei nieuwe economische dragers.

Het plangebied valt onder de strategie 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 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.

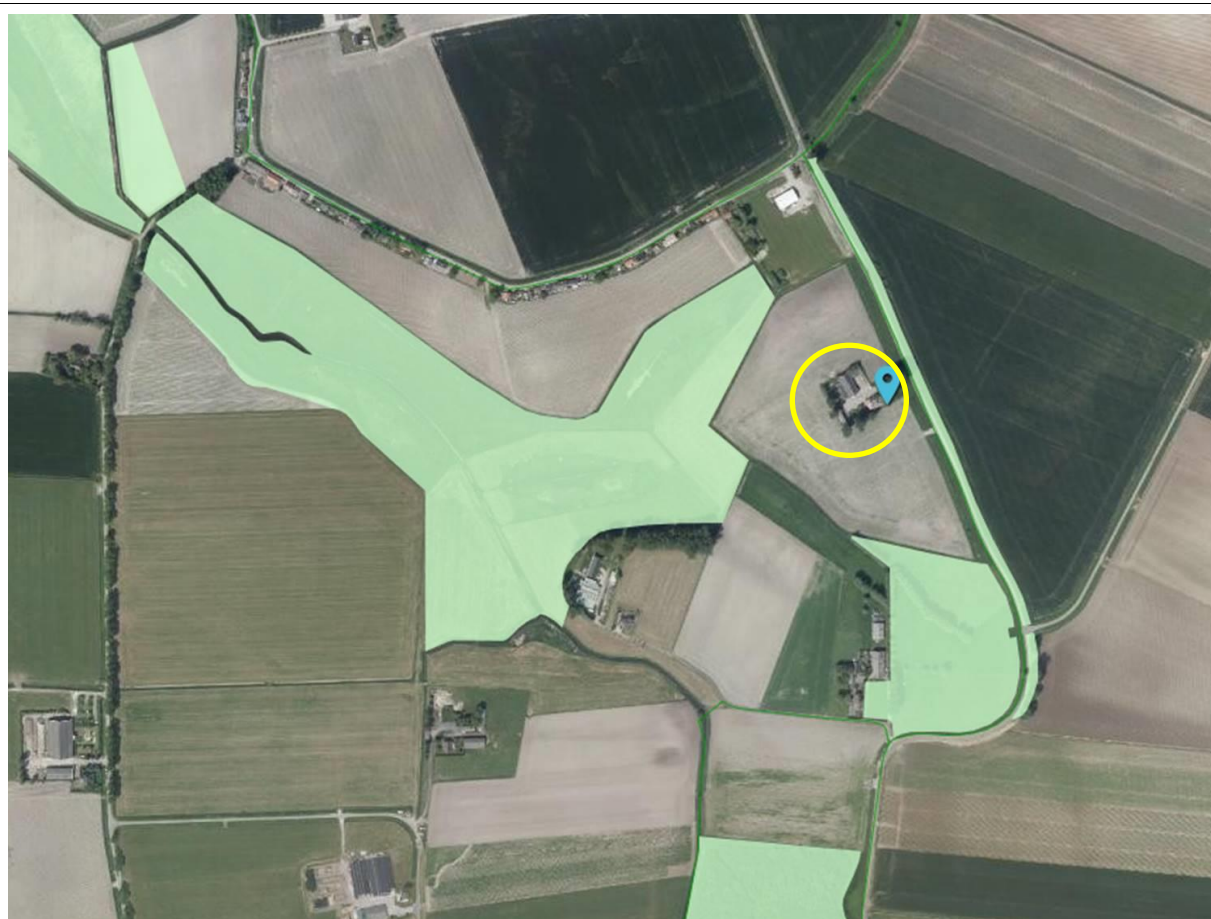
3.2 Archeologie

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 wordt vastgelegd in het parapluplan dat naar verwachting na het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Het is derhalve niet nodig om nu in het wijzigingsplan de dubbelbestemming op te nemen.

3.3 Landschap en cultuurhistorie

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van de Dullaertpolder, ingedijkt in de 14^e eeuw. In het noordwestelijk deel van deze polder zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Landschappelijk gezien is de aanwezigheid van de voormalige Polsvliet van waarde. Deze waarde is in het provinciaal beleid vastgelegd (figuur 6). De herbestemming van het erf van Agrarisch naar Wonen heeft geen effect op deze landschappelijke waarde.



Figuur 6. Landschappelijke waarde (provinciaal beleid)

De voormalige boerderij maakt deel uit van de inventarisatie van historische boerderijen en heeft een MIP-status. In het provinciaal beleid heeft met name op grond van de authenticiteit van het ensemble het gebouwencomplex een hoge cultuurhistorische waarde (A-waarde). Ook de individuele delen zijn waardevol. De beschrijving luidt als volgt: *“Het woonhuis heeft nog de oorspronkelijke gevelindeling met een in een portiek aangebrachte ingang in het midden en aan weerszijden twee vensters. In de bovenlichten van de raamkozijnen is glas-in-lood aangebracht. Het portiek is versierd met rijk gedecoreerde tegels. In baksteen zijn op de gevels eenvoudige banden aangebracht. De oude schuur heeft baksteen siermetselwerk in de kopgevel, die bovendien rijk is voorzien van ingangen en vensters. Veel deuren en ramen zijn nog oorspronkelijk. Enkele openingen zijn dichtgezet. Het metselwerk van de schuur, die o.a. voor de opslag van meekrap heeft dienst gedaan, verdient enige aandacht. De houten open wagenshuur achter op het erf is nog vrij authentiek maar in slechte staat. Door een aanrijding staan enkele stijlen flink scheef. De wagenshuur is aardig genoeg om behouden te blijven. Het erf is vrij authentiek, de ensemblewaarde wordt door de aanwezigheid van de moderne schuur lichtelijk aangetast. Opvallend zijn de bomen op het erf.”*

Dit ensemble wordt nieuw leven ingeblazen doordat jonge mensen met respect voor de cultuurhistorische waarde de gebouwen gebruiken. De woonbestemming is daarbij een passende bestemming.

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 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij de op het perceel aanwezige bovengrondse HBO-tank is een verontreiniging met minerale olie en aromaten aangetroffen. Deze verontreiniging is veroorzaakt door het gebruik van een ondergrondse huisbrandolietank naast de woning. Met behulp van nadere bodemonderzoeken is de omvang van de verontreiniging afgeperkt tot een pakket van circa 43 m³ verontreinigde grond en 180 m³ volume met verontreinigd grondwater. Risico van verdere verspreiding is niet aanwezig. Op grond van deze onderzoeken heeft is een beschikking op grond van de Wet bodembescherming afgegeven en bepaald dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvan de sanering niet spoedeisend is (beschikking Rud-Zeeland d.d. 20 okt 2014 (B-BSEST140027/00085486)). Ten aanzien van het voortgezet gebruik zijn er geen onaanvaardbare risico's.

Wel gelden op de locatie conform de beschikking gebruiksbeperkingen. Deze gebruiksbeperkingen luiden:

1. Graven en andere werkzaamheden op of in de verontreinigde bodem zonder schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming zijn niet toegestaan;
2. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de bodemverontreiniging grondwater te onttrekken voor consumptieve-, beregenings- of andere doeleinden;
3. Bij afvoer van de licht verontreinigde bovengrond van het gehele perceel moet rekening worden gehouden met de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

De gebruiksbeperkingen worden als voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan opgenomen. Bodem vormt daarmee geen belemmering voor de planvorming.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

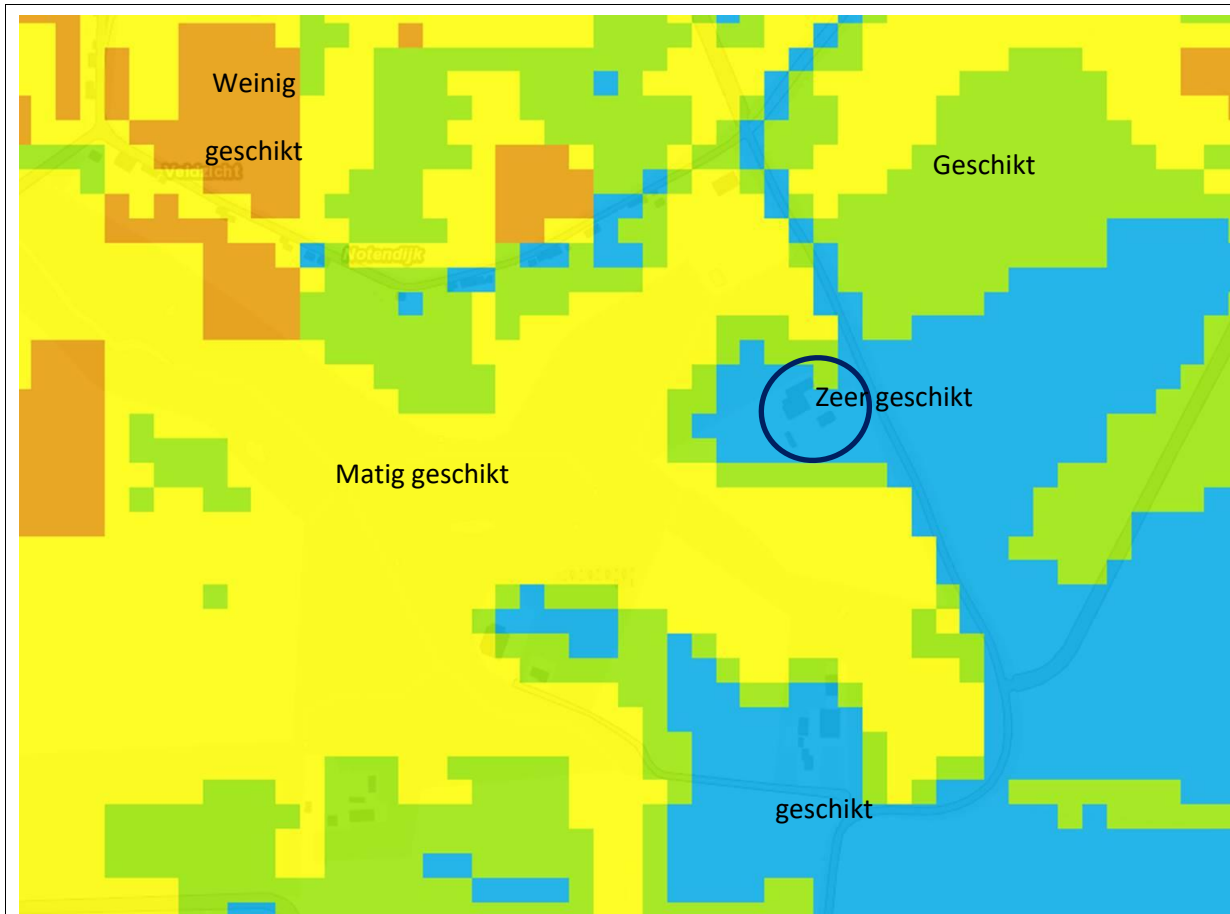
Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. Op een afstand van 370 meter liggen vijf leidingen, waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het betreffen 3 hogedrukkardgasleidingen en twee propyleenleidingen. Eén propyleenleiding van DOW en één van Shell. De belemmeringszone van deze leidingen reikt niet tot een van beide plangebieden (vergelijk figuur 3).

3.5 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 2a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Het plangebied kent een zandige ondergrond dat weinig zettingsgevoelig is en ruime mogelijkheden voor infiltratie heeft (figuur 7).



Figuur 7. Geschiktheid uitbreiding Waterkanskaart (bron: Provincie Zeeland)

Het erf watert aan de voorzijde af op een sloot die eerst evenwijdig aan de Zeildijk ligt en dan om de achterliggende agrarische kavel heen krult. Vervolgens komt het water samen met de aanliggende sloten rond de voormalige Polskreek en watert vervolgens in noordwestelijke richting verder af naar de Vogel en uiteindelijk bij het gemaal Campen op de Westerschelde.

De watergangen nabij het plangebied kennen een beschermingszone van 7 meter vanaf de insteek, waarin in principe niet gebouwd mag worden. Een zone van 5 meter moet vrij van obstakels zijn ten behoeve van onderhoud. De bestaande bebouwing raakt de beschermingszone niet (figuur 8). Als gevolg van de bestemmingswijziging verandert het watersysteem niet.

Waterberging

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

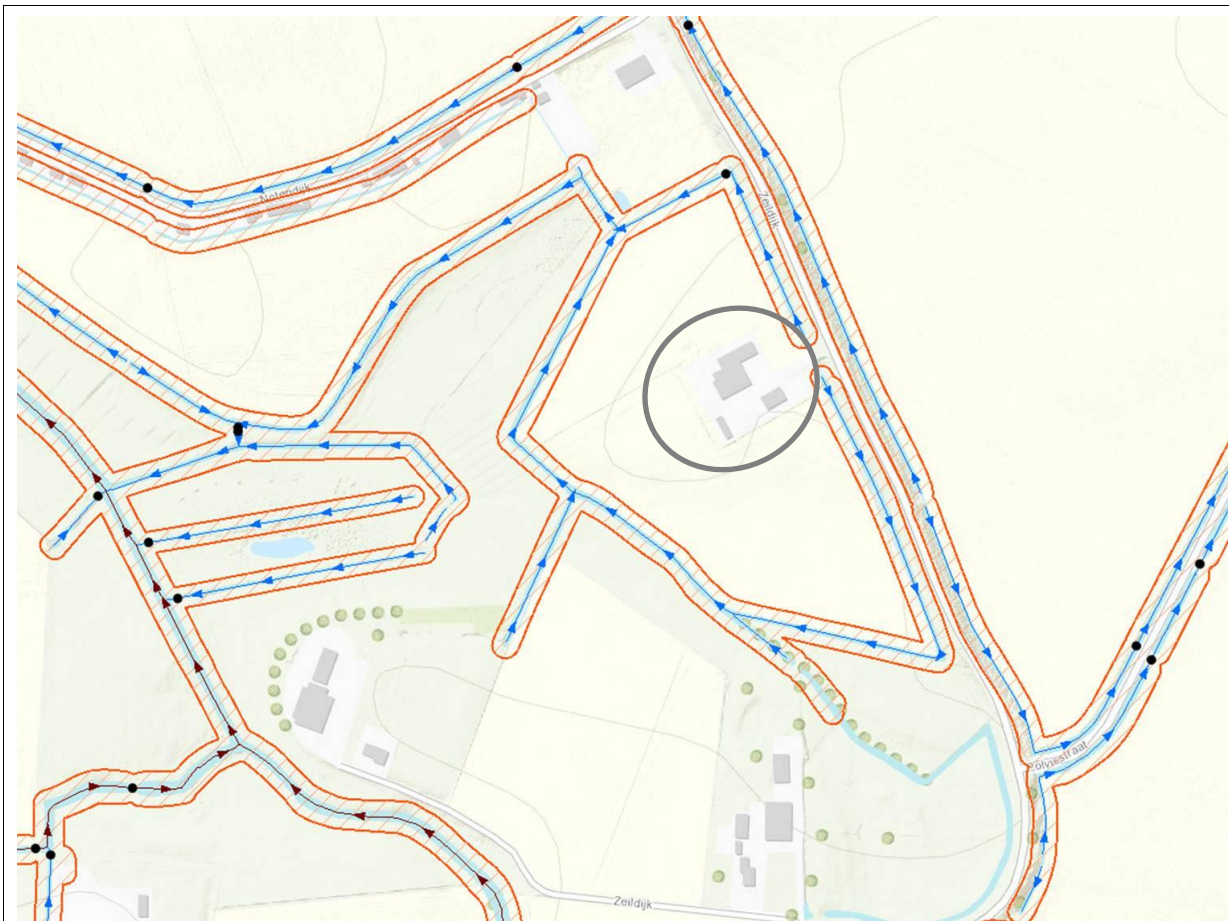
Waterkering

De Zeildijk maakt geen deel uit van de regionale waterkering.

Waterkwaliteit

In de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet. Het afvalwater wordt gezuiverd door een lokale IBA klasse 3. Bij eventuele bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt. Het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water.

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure.



Figuur 8. Watersysteem

3.6 Ecologie

Natuur Network Zeeland

Rondom het plangebied zijn agrarische gebieden van ecologische betekenis gelegen (figuur 9). Op iets grotere afstand ligt het bestaande natuurgebied Polsvliet. Door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen worden de agrarische gebieden van ecologische betekenis niet geraakt. Het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen effect op het Natuur Network Zeeland.

Flora en fauna

Dit wijzigingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op het erf. Ook de positie van bebouwing verandert niet. Er is als gevolg van de bestemmingswijziging geen sprake van

sloop en/of bouw. Wonen vormt geen belastende functie. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een onderzoek is niet nodig.

Het plan veroorzaakt geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij versterking van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.



Figuur 9. Natuur

3.7 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt af ten opzichte van de huidige planologische situatie, waar ruimte is voor agrarisch bedrijf. Ten opzichte van de bestaande situatie blijft de situatie gelijk. 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.

3.8 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de verandering van een bedrijfswoning in één burgerwoning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. 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 activiteiten gevestigd (figuur 10):

1. Notendijk 86b. Een loods van circa 400 m² voor een bedrijf in grond- en groenwerken op 200 meter afstand;

2. Zeildijk 5. Een agrarisch bedrijf gericht op het fokken en houden van runderen (geen melkvee) op 270 meter afstand.



Figuur 10. Milieuzonering

Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 50 meter voor loonbedrijven (30 meter indien de bedrijfsruimte kleiner is dan 500 m²) en minimaal 100 meter voor rundveehouderijen aangehouden te worden. De afstand tussen de grens van het erf en het bouwvlak van de nabijgelegen activiteiten is veel groter dan de richtafstand. Daarenboven liggen er in de huidige situatie voor beide bedrijfsactiviteiten al woonbestemmingen op kortere afstand. Het leggen van een woonbestemming op het erf levert derhalve geen extra beperkingen op voor de agrarische of bedrijfsbestemmingen in de omgeving.

3.9 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaai

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. De Zeildijk valt onder een 60 km/h regime. De etmaalintensiteit wordt ingeschat op minder dan 100 voertuigen. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit mag zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting op de woning 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 directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen met een hoog veiligheidsrisico.

De propyleenleidingen, zoals vermeld in paragraaf 3.4, beschikken respectievelijk over een PR 10⁻⁶ risicocontour van 75 en 100 meter. Beide plangebieden liggen op grotere afstand; de risicocontouren vormen dus geen belemmering. Het groepsrisico van beide leidingen zal niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie omdat de ontwikkelingen niet leidt tot een toename in personen. Een nadere verantwoording is daarvoor niet noodzakelijk.

De aardgastransportleidingen, zoals vermeld in paragraaf 3.4, beschikken over een effectafstand variërend van 320 tot 470 meter. Het plangebied valt daarmee binnen de effectafstanden van de leidingen. In het plangebied wordt een agrarisch erf met woning bewoond. Deze ontwikkeling zorgt er niet voor dat het personen-aantal binnen het plangebied toeneemt. Het huidige groepsrisico zal niet verhoogd worden, maar er zijn ook geen mogelijkheden om het risico te beperken door de aanwezigheid van personen te verminderen, gelet op de vigerende bestemmingen. Mogelijke maatregelen om de effecten van een incident, bijvoorbeeld als gevolg van een leidingbreuk te beperken, hebben betrekking op de toegankelijkheid voor hulpdiensten en over de zelfredzaamheid van personen. Omdat de leidingenstrook dwars door open land gaat is de toegankelijkheid voldoende gewaarborgd. Door de bestemmingswijziging worden geen personen met een verminderde zelfredzaamheid toegevoegd, zodat er geen bijzondere maatregelen nodig zijn. Dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) lijkt voldoende. Dan blijft er een restrisico over dat gelet op de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten aanvaardbaar wordt geacht.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet 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 alsmede de voorzone tot aan de Zeildijk. 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 met waarden – Natuur- en landschapswaarden' (zonder bouwvlak) opgenomen, conform de rest van het perceel.

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

De gebiedsaanduiding in verband met de radar, zoals die in het moederbestemmingsplan is opgenomen, blijft onverkort van toepassing. Hiermee wordt voorkomen dat het radarbeeld van de vliegbasis Woensdrecht wordt verstoord. Dit geeft voor de functie 'Wonen' geen beperkingen.

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. Er is één aanvullende bepaling waarmee de gebruiksregels uit de beschikking op grond van de Wet bodembescherming zijn verankerd.

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 heeft het ontwerp-wijzigingsplan vanaf <datum> gedurende zes weken ter visie gelegen.