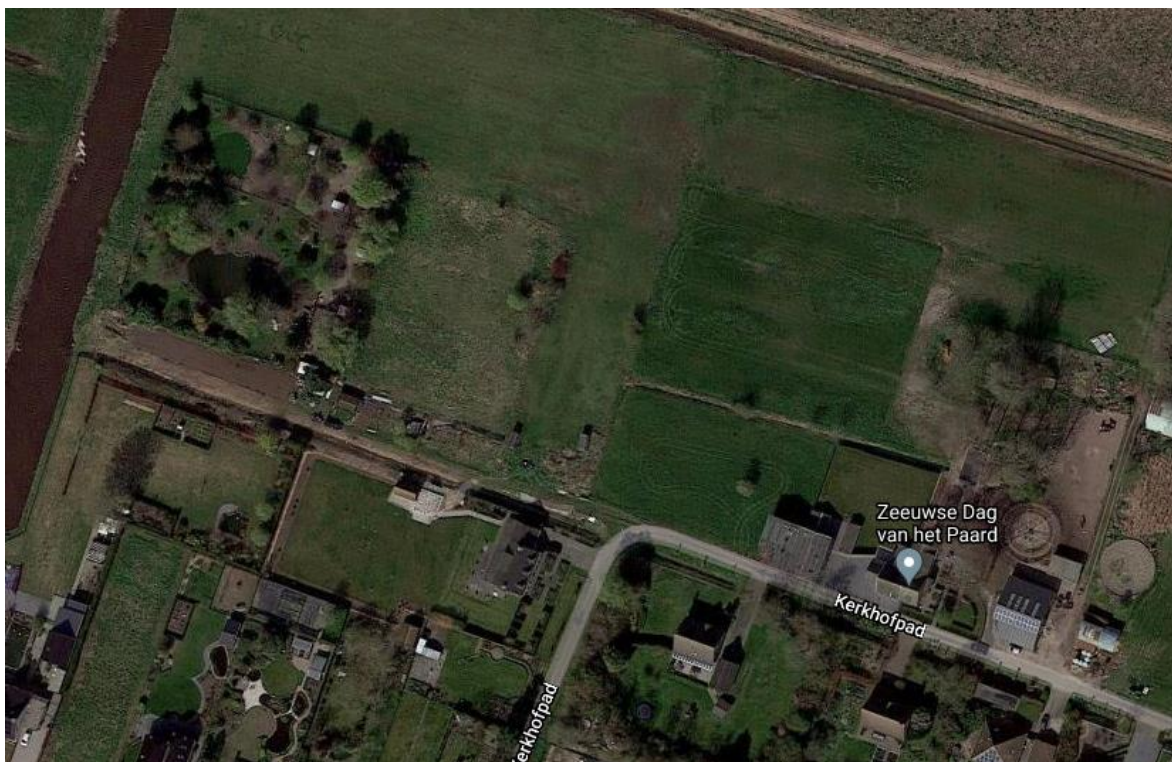


# Wijzigingsplan

Meulenpad 14 Vogelwaarde



## **Wijzigingsplan**

*Wijzigen agrarisch kernrandzone naar wonen*

### **Opsteller**

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

Versie: 19 januari 2023

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.wpvogelwmeulenpd14-001V

Status: Vastgesteld

## INHOUD

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aanleiding.....                            | 3         |
| 1.2       | Huidige situatie .....                     | 3         |
| 1.3       | Het plan .....                             | 4         |
| 1.4.      | Leeswijzer .....                           | 6         |
| <b>2.</b> | <b>Planologisch beleidskader .....</b>     | <b>6</b>  |
| 2.1       | Rijksbeleid .....                          | 6         |
| 2.2       | Provinciaal beleid.....                    | 8         |
| 2.3       | Gemeentelijk beleid .....                  | 9         |
| <b>3.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten.....</b>           | <b>10</b> |
| 3.1       | Natuur .....                               | 10        |
| 3.2       | Cultuurhistorie .....                      | 12        |
| 3.3       | Archeologie.....                           | 12        |
| 3.4       | Mobiliteit en parkeren.....                | 13        |
| 3.5       | Technische infrastructuur.....             | 13        |
| 3.6       | Bodem .....                                | 13        |
| 3.7       | Geluid .....                               | 14        |
| 3.8       | Luchtkwaliteit.....                        | 14        |
| 3.9       | Externe veiligheid .....                   | 15        |
| 3.10      | Omliggende functies .....                  | 15        |
| <b>4.</b> | <b>Waterparagraaf .....</b>                | <b>16</b> |
| 4.1       | Watertabel.....                            | 16        |
| <b>5.</b> | <b>Afwegingen .....</b>                    | <b>19</b> |
| <b>6.</b> | <b>Juridisch .....</b>                     | <b>19</b> |
| 6.1       | Algemeen .....                             | 19        |
| 6.2       | Verbeelding.....                           | 19        |
| 6.3       | Regels.....                                | 19        |
| <b>7.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid.....</b>    | <b>19</b> |
| <b>8.</b> | <b>Maatschappelijke haalbaarheid .....</b> | <b>20</b> |
|           | Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing      |           |
|           | Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening     |           |
|           | Bijlage 3. Quicksan natuurwetgeving        |           |
|           | Bijlage 4. Bodemonderzoek                  |           |

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

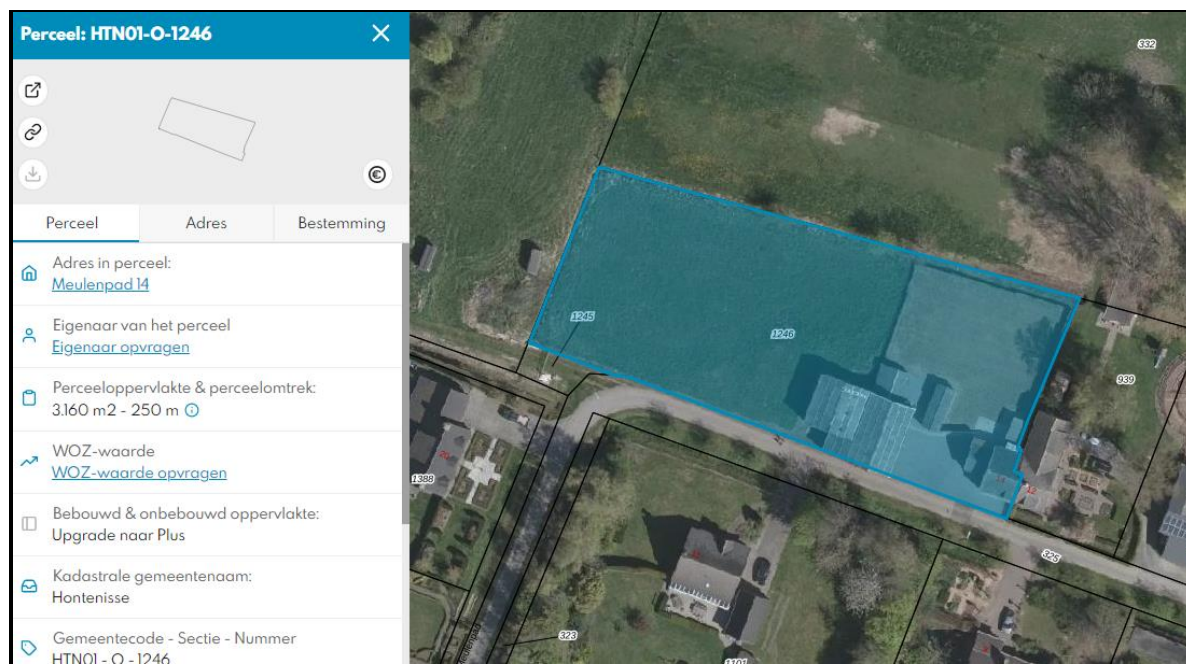
Initiatiefnemer heeft een verzoek bij de gemeente Hulst ingediend voor het bouwen van één extra burgerwoning op de locatie Meulenpad 14 te Vogelwaarde. De extra woning komt tot stand na splitsing van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie O, nummer 1246, conform de wijzigingsbevoegdheid "wijzigingsgebied Vogelwaarde 2" die is opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H (vastgesteld op 15-04-2021).

De extra woning kan planologisch gerealiseerd worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H.

Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen.

### 1.2 Huidige situatie

De locatie is gelegen in de kernrandzone van Vogelwaarde, kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie O nummer 1246. De naastgelegen objecten hebben reeds de bestemming Wonen.



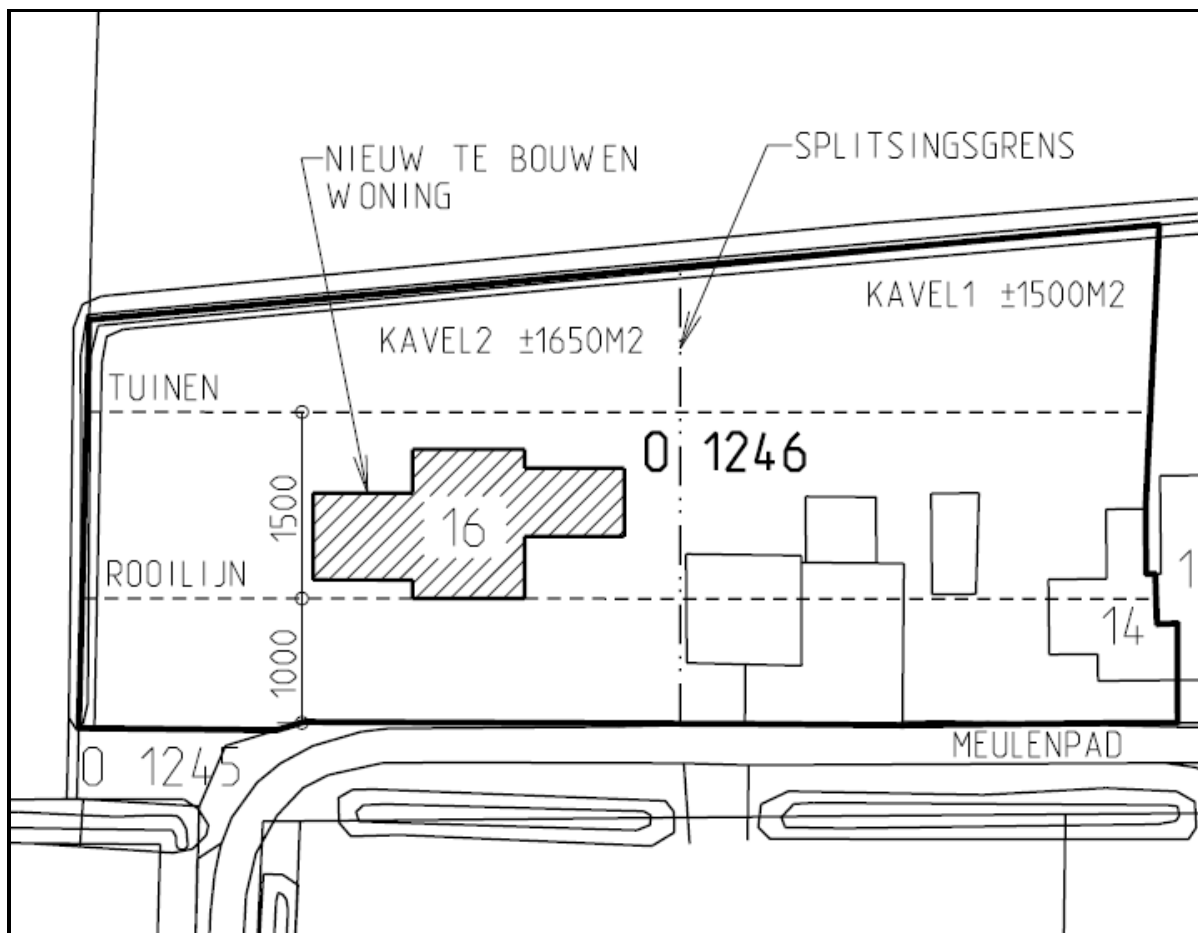
Figuur 1: Kadastrale situatie Meulenpad 14 (1246) (Kadastralekaart.com)



*Figuur 2: Locatie plangebied (Kadastralekaart.com)*

### **1.3 Het plan**

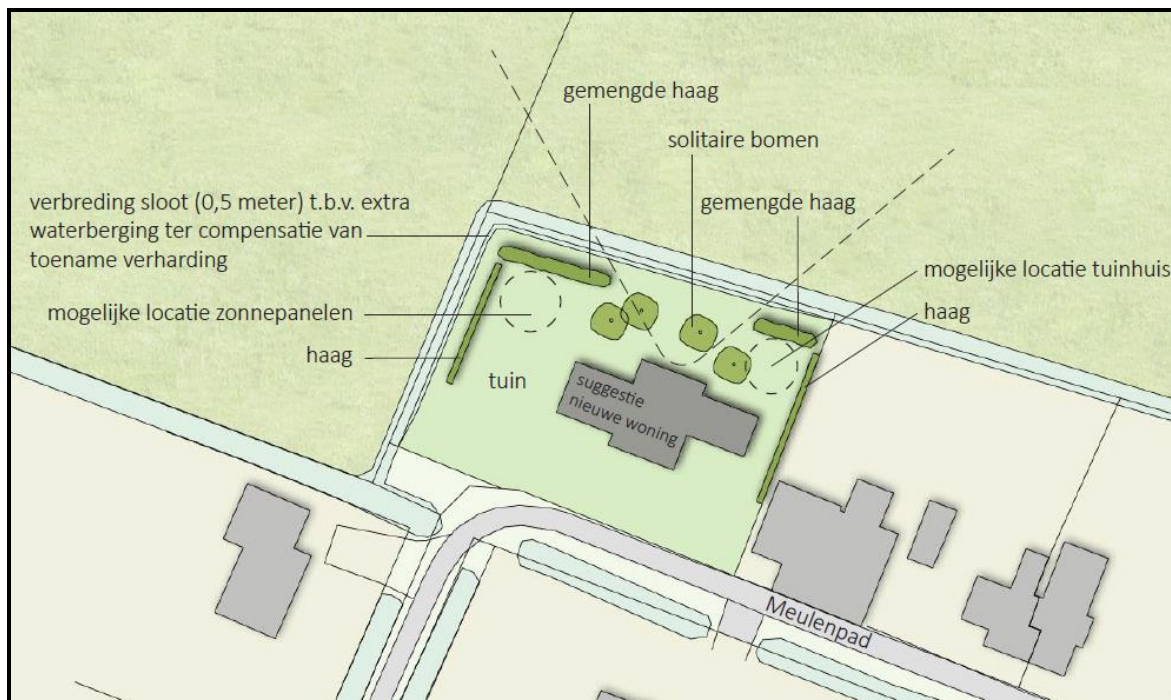
Het initiatief is erop gericht om het bestaande perceel 1246 in twee percelen te verdelen. Kavel 1 wordt circa 1.500 m<sup>2</sup> groot, op deze kavel staat de bestaande woning Meulenpad 14. Kavel 2 wordt circa 1.650 m<sup>2</sup>. De nieuwe woning wordt op tien meter van de straat gerealiseerd. De 10 meter vloeit voort uit de voorwaarden behorend bij de wijzigingsbevoegdheid. Tevens is deze afstand conform de woningen aan de andere zijde van het Meulenpad en zorgt deze afstand voor een betere buffer tussen de nog te realiseren woning ten westen van het plangebied en de bestaande woning Meulenpad 20. De nieuwe woning zal voldoen aan de criteria behorend bij de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H.



Figuur 3. Inrichtingstekening gewenste situatie

De locatie wordt tevens landschappelijk ingepast met een gemengde haag welke bestaat uit diverse streekeigen soorten struiken zoals meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, vuilboom, Gelderse roos, hondsroos, hazelaar, wegedoorn en wilde kardinaalsmuts. Minimaal 5 verschillende soorten worden spontaan verdeeld en worden gepland in een dubbele rij in driehoeksverband met een plantafstand van 0,25 meter. Aan de noordzijde van het perceel, ter plaatse van de onderbreking van de haag, worden enkele solitaire streekeigen bomen voorzien. De bomen hebben een landelijk karakter en de toe te passen soorten zijn bijvoorbeeld els, lijsterbes en veldesdoorn. De bomen worden in een los patroon geplaatst en vormen dus geen lijnvormig element op het perceel. Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1.





Figuur 4. Inrichtingstekening gewenste situatie

#### 1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader weergegeven.

## 2. Planologisch beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaak van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde de bouw van een burgerwoning, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

|   |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                    |                                                   |
|---|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 5 | Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften | 1<br>Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren<br>13<br>Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking) | Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro<br>Ladder voor duurzame verstedelijking | Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking |
|---|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame



verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend wijzigingsplan voorziet in de realisatie van één woning binnen stedelijk gebied.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheid "wijzigingsgebied Vogelwaarde 2" dat voorziet in ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling betreft de realisatie van één nieuwe woning binnen stedelijk gebied en valt hiermee niet binnen de norm vanaf 12 woningen.

In dit geval gaat het om een stedelijke inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Vogelwaarde. De deprogrammeeropgave wordt wel verhoogd met het aantal van 1 woning. Het plan wordt opgenomen in de planmonitor Zeeland en is daarmee in het kader van de monitoring inzichtelijk in het dashboard ladderruimte.

Verder zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **Zeeuwse Omgevingsvisie 2021**

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

Woningbouw wordt in de Omgevingsvisie met de volgende ambitie omschreven: *In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je wordt er ook aangezet tot gezond gedrag, zoals wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen.*

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van één woning op basis van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H de "wijzigingsgebied Vogelwaarde 2". De woning wordt gerealiseerd in stedelijk gebied en betreft een inbreidingslocatie aan de rand van de kern Vogelwaarde. Vogelwaarde beschikt over verschillende voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer.

### **Omgevingsverordening Zeeland 2018**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

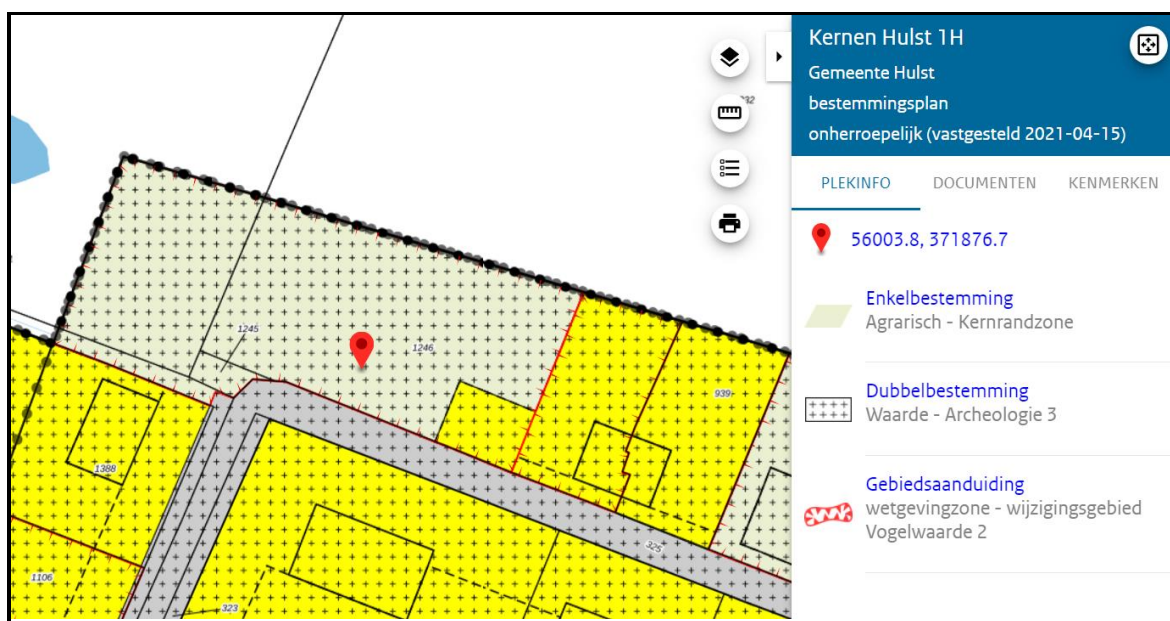
### Structuurvisie Hulst

#### *Dorpen en wijken, woongedeelte binnenstad*

De dorpen zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar, (kleinschalige) aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. Binnen de dorpen en de woonwijken van de stad Hulst (inclusief het woondeel van de binnenstad) worden alleen ontwikkelingen, waarbij minimaal 20 nieuwe woningen betrokken zijn, van een aparte strategie voorzien. Kleinere ontwikkelingen worden onder de strategie behouden geschaard. Ook (Rijks)monumenten vallen onder de strategie behouden; de bescherming komt voort uit de Wet op de monumentenzorg. De invulling van het agrarische perceel binnen de bebouwde kom en de bouw van een woning valt op basis van de Structuurvisie onder de strategie 'behouden', de gewenste kleinschalige ontwikkeling past binnen deze visie en voldoet aan de kwaliteitsverbetering van de kern Vogelwaarde.

### Bestemmingsplan Kernen Hulst 1H

Op de gronden is het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 15-04-2021). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch - kernrandzone' met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en de gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied Vogelwaarde 2. Woningen kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de bestemming Wonen en het bijbehorende bouwvlak. De locatie waar de nieuwe woning gerealiseerd dient te worden is gelegen in de bestemming Agrarisch – Kernrandzone. Het huidige perceel is hieronder weergegeven als figuur 5.



Figuur 5: Uitsnede wijzigingsplan Meulenpad 14 Vogelwaarde

Om de bestemming Agrarisch – Kernrandzone om te zetten naar Wonen met een bouwvlak dient voldaan te worden aan wijzigingsbevoegdheid opgenomen bij wijzigingsgebied Vogelwaarde 2.

In artikel 63.9.2 'wijzigingsgebied Vogelwaarde 2' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen.

#### Artikel 63.9.2 wijzigingsgebied Vogelwaarde 2:

- a. Op de kadastrale percelen sectie Hontenisse sectie O nummers 940 en 1481 (gedeeltelijk) zijn ten hoogste 2 vrijstaande woningen toegestaan en op de overige percelen ten hoogste 2 vrijstaande woningen;  
*De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de overige percelen waar 2 vrijstaande woningen zijn toegestaan. Er wordt nu één vrijstaande woning gerealiseerd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.*
- b. De afstand van gebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 10m;  
*De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt 10 meter. Aan de voorwaarde wordt voldaan. De afstand wordt opgenomen op de verbeelding.*
- c. De maximum goot- of boeibordhoogte respectievelijk bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4m en 10m bedragen;  
*De maximum goot- of boeibordhoogte respectievelijk bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 meter en 10 meter bedragen. Deze hoogtes worden opgenomen op de verbeelding.*
- d. De diepte van een bouwvlak voor hoofdgebouwen mag ten hoogste 15m bedragen.  
*De diepte van het bouwvlak bedraagt 15 meter. Deze maatvoering wordt opgenomen op de verbeelding.*

Aan de voorwaarden gesteld in artikel 63.9.2 wordt voldaan. De ontwikkeling voldoet aan gemeentelijk beleid.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

### **3. Ruimtelijke aspecten**

#### **3.1 Natuur**

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

##### *Gebiedsbescherming*

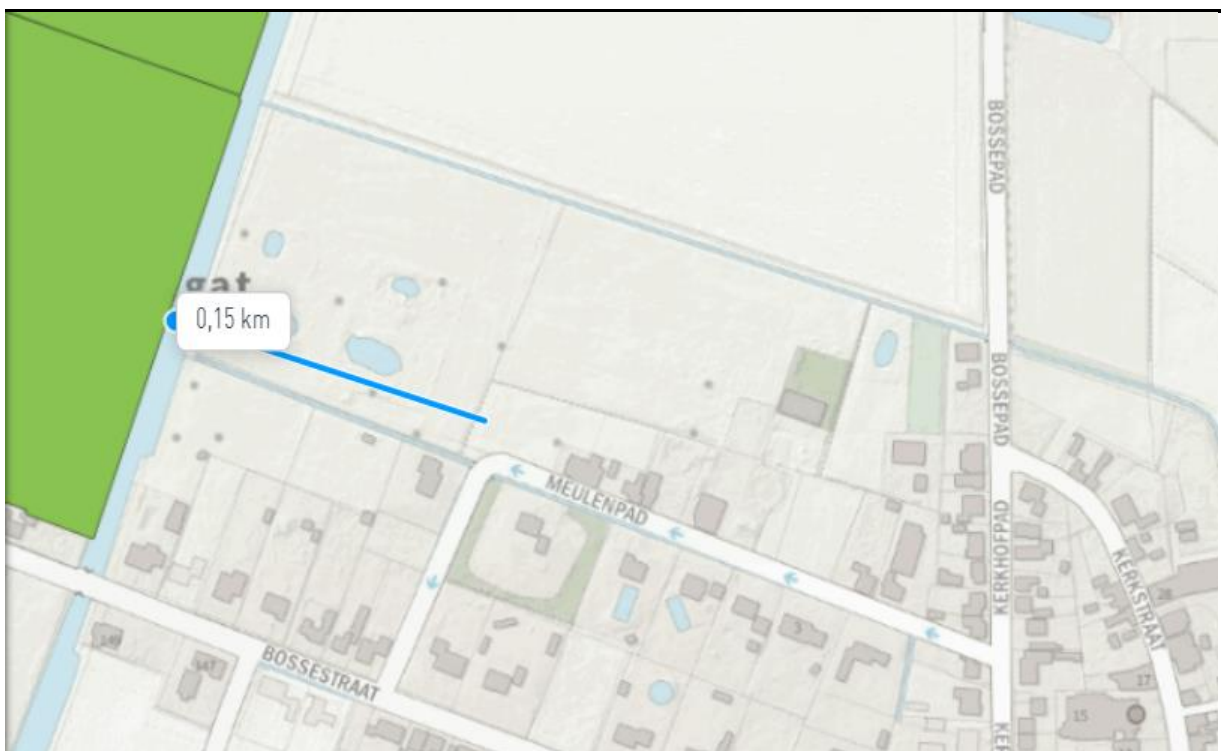
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is De Vogel op een afstand van circa 1,8 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een vrijstaande woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woning blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding, zie bijlage 2.

Het plangebied ligt op circa 150 meter naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft de aanduiding bestaande natuur genaamd Ruischende Gat, zie figuur 6. Het natuurdoel is kruiden en faunairijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk

#### *Soortenbescherming*

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Deze bestemmingswijziging betreft een planologische wijziging van agrarisch naar wonen. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Voor de locatie is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd, bijgevoegd bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat het plangebied geen essentieel leefgebied is voor grondgebonden zoogdieren. Het terrein is potentieel geschikt terrein voor een klein aantal vogelsoorten. Door de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen kan voorkomen worden dat broedvogels verstoord worden. Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het leefgebied is ongeschikt door het ontbreken van bebouwing, water en beplanting, Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht

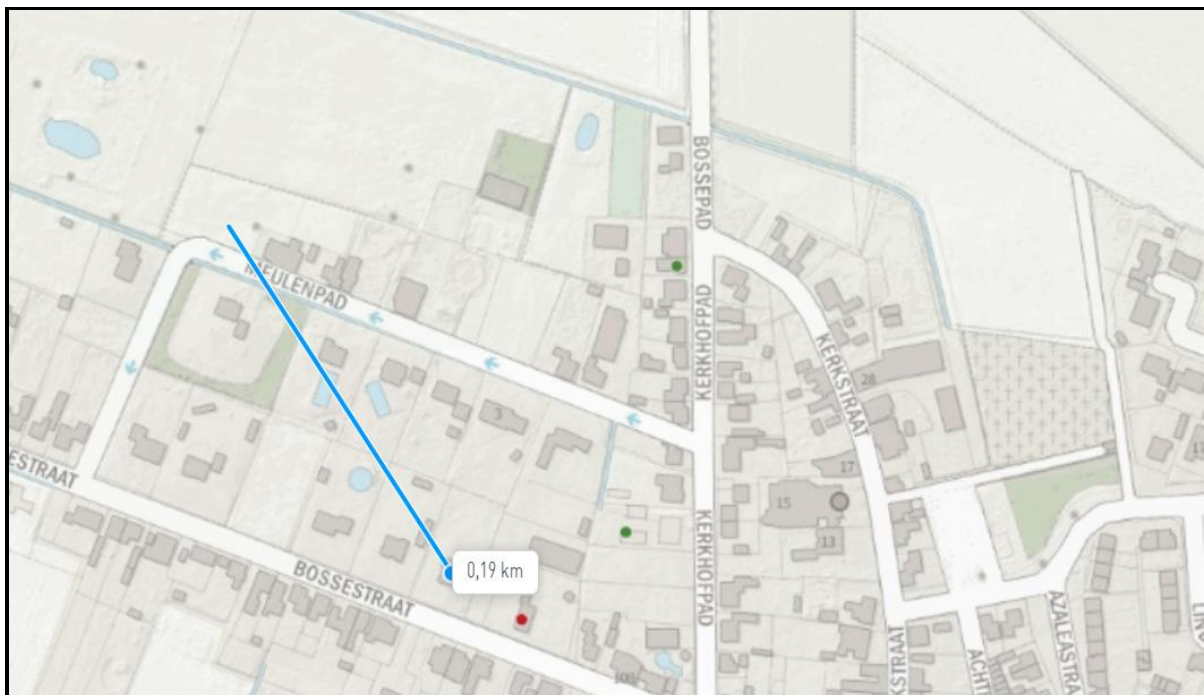


Figuur 6: Uitsnede Natuurnetwerk rondom plangebied (Geoweb 2022)

### 3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Vogelwaarde en is aangeduid als agrarische kernrandzone. De omgeving wordt gekenmerkt door de overgang van bebouwde kom naar het agrarische landschap. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig. Op circa 190 meter van het plangebied is de dichtstbijzijnde historische boerderij gelegen. Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.



Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland (Geoweb 2022)

### 3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en is deze grotendeels verwerkt in de Erfgoedwet.



De gemeente Hulst dient archeologische waarden te waarborgen. De huidige waarden zijn gewaarborgd in het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H. Daarin zijn de huidige percelen aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Daarmee wordt aangegeven dat bouwwerkzaamheden welke de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter en het vrijstellingsoppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> niet overschrijden worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De huidige ontwikkeling van de bouw van een woning overschrijdt deze vrijstellingsgrond niet. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond nogmaals beoordeeld worden. Archeologisch onderzoek is voor de bestemmingswijziging niet noodzakelijk.

### **3.4 Mobiliteit en parkeren**

De ontsluiting van de locatie verloopt via het Meulenpad. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. Het Meulenpad is een 30 kilometerweg in de kern Vogelwaarde.

Het plan leidt tot geringe toename van verkeer. Op basis van de kencijfers vrijstaande woning, koop, rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied zal de woning leiden tot circa 8,2 extra verkeersbewegingen per dag. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is gering en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op basis van de kencijfers CROW dient voor een vrijstaande woning, koop, rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op de locatie kunnen zeker drie parkeerplaatsen gerealiseerd worden. en er is zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

### **3.5 Technische infrastructuur**

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals en nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

### **3.6 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 functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Wat betreft de bestemmingswijziging van Agrarisch kernrandzone naar Wonen is op het perceel reeds bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de voorliggende resultaten worden vervolgonderzoek en nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4.

### **3.7 Geluid**

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming Agrarisch – Kernrandzone gewijzigd naar Wonen, waardoor een woonhuis wordt mogelijk gemaakt. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is het Meulenpad bepalend. Het Meulenpad is een 30-kilometerweg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt weliswaar geen onderzoeksverplichting. Echter op basis van vaste jurisprudentie dient toch inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen in het algemeen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezonde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB volgens de Wet geluidhinder als maximaal aanvaardbare waarde. Het gedeelte van de Meulenpad betreft een woonwijk voor bestemmingsverkeer, wat de verkeersintensiteit ten goede komt. De woning zal voldoen aan de gestelde eisen omtrent bouwbesluit. Er is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie.

### **3.8 Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m<sup>3</sup>;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m<sup>3</sup>;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bouw van de woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                                      |                                       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              |                                       | 2022  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 9     |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,01  |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |       |

Figuur 8: NIBM-tool

### 3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De wijziging van de bestemming leidt tot het toevoegen van een gevoelig object. De locatie is echter niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

### 3.10 Omliggende functies

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven en milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van agrarische bedrijven zijn verschillende richtafstanden opgenomen. Voor onderhavige specifieke locatie geldt een afstand van 50 meter. Voor veeteelt wordt een afstandsnorm gehanteerd van 100 meter.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen enkel burgerwoningen. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

#### 4. Waterparagraaf

##### 4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |                             |                               |  |                          |          |            |          |                                        |          |           |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------|----------|------------|----------|----------------------------------------|----------|-----------|----------|--------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------------------------|----------|----------|----------|
| <p>Veiligheid waterkeringen</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>                                                                                                                                                                                                                                     | <p><i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |                             |                               |  |                          |          |            |          |                                        |          |           |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</p> <p>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.</p> <p>Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen.</p> <p>Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p> | <table><tr><td></td><td><b>huidige<br/>situatie</b></td><td><b>na<br/>realisa<br/>tie</b></td><td></td></tr><tr><td><b>dakopper<br/>vlak</b></td><td><b>0</b></td><td><b>200</b></td><td><b>1</b></td></tr><tr><td><b>dichte<br/>bodemver<br/>harding</b></td><td><b>0</b></td><td><b>70</b></td><td><b>2</b></td></tr><tr><td><b>doorlaten<br/>de<br/>bodemver<br/>harding</b></td><td><b>0</b></td><td><b>0</b></td><td><b>3</b></td></tr><tr><td><b>wateropp<br/>ervlak</b></td><td><b>0</b></td><td><b>0</b></td><td><b>4</b></td></tr></table> <p><i>De ontwikkeling van de locatie aan het Meulenpad omvat de bouw van een woning en een bijgebouw met circa 270 m2 dak/verharding. Hemelwater van de verharde oppervlakken wordt afgevoerd op het oppervlaktewaterstelsel in het gebied. Er dient waterberging te worden gecompenseerd van 270x0,075=20 m3. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwplan en latere uitbreidingen wordt dit aspect nader uitgewerkt in overleg en met goedkeuring van het Waterschap. Er wordt hiervoor een voorwaarderlijke verplichting opgenomen in de regels. De bij de Landschappelijke inpassing aangegeven slootverbreding is indicatief en dient op basis van het vergunningenbeleid van het waterschap nader uitgewerkt te worden. Waterberging wordt gerealiseerd door middel van verbreding van een bestaande sloot aan de noord-</i></p> |                               | <b>huidige<br/>situatie</b> | <b>na<br/>realisa<br/>tie</b> |  | <b>dakopper<br/>vlak</b> | <b>0</b> | <b>200</b> | <b>1</b> | <b>dichte<br/>bodemver<br/>harding</b> | <b>0</b> | <b>70</b> | <b>2</b> | <b>doorlaten<br/>de<br/>bodemver<br/>harding</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3</b> | <b>wateropp<br/>ervlak</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>4</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>huidige<br/>situatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>na<br/>realisa<br/>tie</b> |                             |                               |  |                          |          |            |          |                                        |          |           |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <b>dakopper<br/>vlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>200</b>                    | <b>1</b>                    |                               |  |                          |          |            |          |                                        |          |           |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <b>dichte<br/>bodemver<br/>harding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>70</b>                     | <b>2</b>                    |                               |  |                          |          |            |          |                                        |          |           |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <b>doorlaten<br/>de<br/>bodemver<br/>harding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0</b>                      | <b>3</b>                    |                               |  |                          |          |            |          |                                        |          |           |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <b>wateropp<br/>ervlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0</b>                      | <b>4</b>                    |                               |  |                          |          |            |          |                                        |          |           |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><i>en westzijde van het plangebied (een bodemverbreding van 0,50 m met een talud 1:2 is hierbij richtinggevend). Deze sloot is een leggerwater in het kader van de Keur watersysteem met de status secundaire waterloop</i></p> <p><i>Voor het bouwpeil zal worden aangesloten bij de naastgelegen bebouwing waarbij minimaal de wegas van het Meulenpad wordt aangehouden.</i></p>                                                                          |
| <p><b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b></p> <p>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.</p> <p>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p> | <p><i>Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Hemelwater wordt afgevoerd aan de sloot aan de noord- en westzijde van het plangebied. Voor de afvoer van afvalwater is er al een persleiding onder het Meulenpad doorgelegd. Ook de stroomvoorziening ligt daar al. De pompput moet echter nog wel gekocht en geplaatst worden, waarbij de kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.</i></p> |
| <b>Thema en water(beheer)doelstelling</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b><i>Uitwerking</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b></p> <p>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.</p>                                                                                                              | <p><i>De locatie is gelegen in kwetsbaar gebied rondom een natuurgebied.</i></p> <p><i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i></p>                                                                                                                                              |
| <p><b>Grondwaterkwaliteit</b></p> <p>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>                                                                                                                                                                                                     | <p><i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b></p> <p>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>                                                                                                                          | <p><i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Volksgezondheid</b></p> <p>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>                                                                                                                                                              | <p><i>De bestaande sloot wordt verbreed op basis van een nadere uitwerking van de waterbergingsopgave. Het betreft een drooglopende sloot.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bodemdaling</b><br/>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied. Bij de planuitwerking is dit een aandachtspunt.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Natte natuur</b><br/>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br/>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><i>De sloot langs het plangebied is een leggerwater in het kader van de Keur watersysteem en heeft de status secundaire waterloop waarop het vergunningenbeleid van het waterschap van toepassing is. De inrichting van het plangebied wordt afgestemd op het onderhoud van de hierlangs liggende sloot. Voor de te maken werken binnen de beschermingszone van de waterloop wordt een watervergunning aangevraagd</i></p> |
| <p><b>Andere belangen waterbeheer</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br/>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p><b>* in de bouwfase:</b><br/><i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i></p> <p><b>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking</b><br/><i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i></p> <p><b>* na realisatie: bereikbaarheid</b><br/><i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i></p> <p><i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i></p> <p><b>* na realisatie: parkeren</b><br/><i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i></p> <p><b>* na realisatie: (ver)bouwen</b><br/><i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p> | <p><i>*Nee</i></p> <p><i>*Ja een beperkte toename.</i></p> <p><i>*De woning zal bereikt worden langs het Meulenpad. De woning krijgt een nieuwe uitrit.</i></p> <p><i>*Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd. Initiatiefnemer doet hiervoor een aanvraag bij de gemeente Hulst.</i></p> <p><i>*Nee niet binnen 20 meter van een waterschapsweg.</i></p>                                                                    |

## **5. Afwegingen**

Ten aanzien van de wijziging van het Agrarisch - Kernrandzone naar Wonen aan het Meulenpad 14 te Vogelwaarde kan de volgende afweging gemaakt worden:

- de wijziging past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening);
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de bestemmingswijziging op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven vormt de bestemmingswijziging geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn positief en passen in het lokale verkeersbeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

## **6. Juridisch**

### **6.1 Algemeen**

Het wijzigingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor Wonen in Kernen Hulst 1H. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### **6.2 Verbeelding**

Het huidige bestemming Agrarisch – Kernrandzone wijzigt naar Wonen. Tevens wordt de dubbelbestemming Archeologie 3 opgenomen en worden de maatvoeringen goothoogte en bouwhoogte opgenomen. Bij de bestemming wordt de aanduiding bouwvlak opgenomen.

### **6.3 Regels**

De regels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming Wonen. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Kernen Hulst 1 H van de gemeente Hulst.

## **7. Economische uitvoerbaarheid**

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

### *Grondexploitatie*

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

Onderhavig plan ziet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro). Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

## **8. Maatschappelijke haalbaarheid**

In het kader van vooroverleg werd het ontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan de vooroverlegpartners waterschap en provincie. De opmerkingen op het ontwerp werden vervolgens verwerkt in het definitieve ontwerp. De veiligheidsregio is niet geraadpleegd omwille van de strekking van het plan. Het ontwerpwijzigingsplan werd, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend waarna het wijzigingsplan is vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt opnieuw zes weken ter visie gelegd.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.