

# BESTEMMINGSPLAN HEUVELSTRAAT 2 HEIKANT

## TOELICHTING



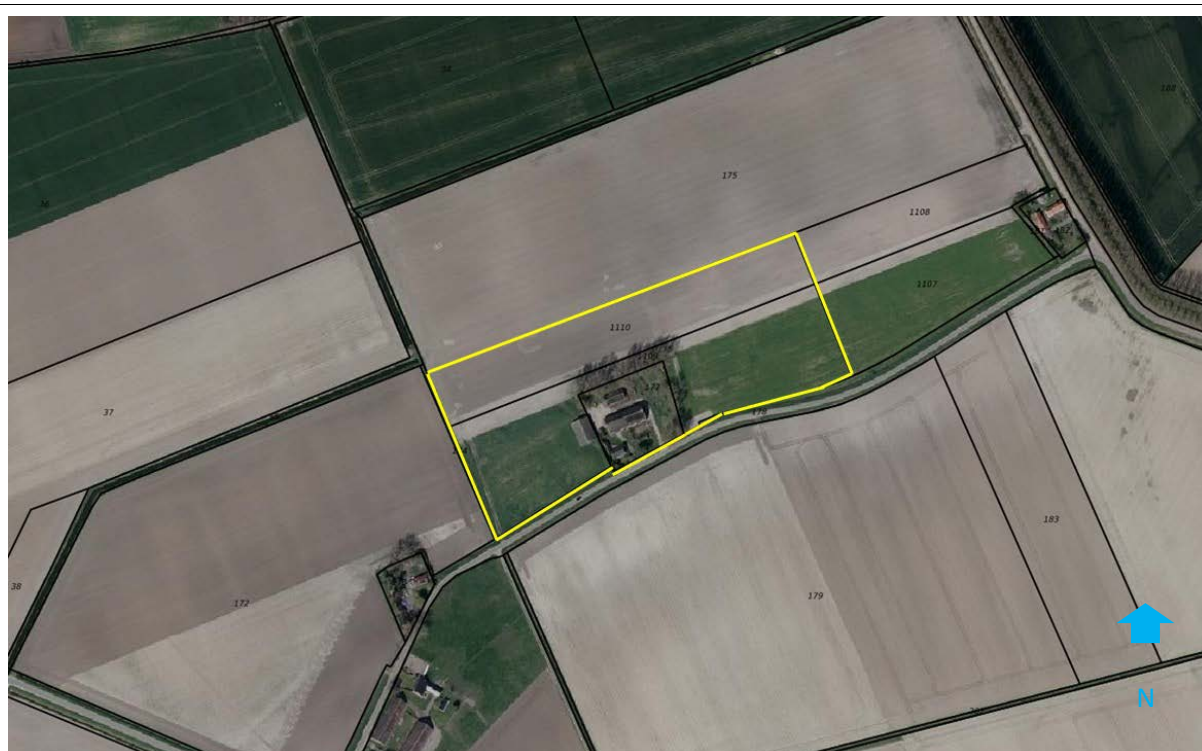
|                                       |                                        |
|---------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Titel:</b>                         | Bestemmingsplan Heuvelstraat 2 Heikant |
| <b>Gemeente:</b>                      | Hulst                                  |
| <b>Status:</b>                        | Vastgesteld                            |
| <b>IMRO:</b>                          | NL.IMRO.0677.bpbuitenheuvelstr2-001V   |
| <b>Project:</b>                       | 19-231                                 |
| <b>Datum:</b>                         | 17 december 2020                       |
| <b>Opgesteld door:</b>                | Van Kerkhoff Maatwerk in RO            |
| <b>In opdracht van:</b>               | Eigenaar plangebied                    |
| <b>Informatie mede afkomstig van:</b> | Omna, Bodex                            |

# INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>H1. Inleiding</b>                                                                                            | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                                                  | 5         |
| 1.2 Vigerende planologische situatie                                                                            | 5         |
| 1.3 Opbouw                                                                                                      | 6         |
| <b>H2. Planbeschrijving</b>                                                                                     | <b>7</b>  |
| 2.1 Historie                                                                                                    | 7         |
| 2.2 Bestaande situatie                                                                                          | 8         |
| 2.3 Beoogde situatie                                                                                            | 9         |
| <b>H3. Toetsing</b>                                                                                             | <b>12</b> |
| 3.1 Beleid                                                                                                      | 12        |
| 3.2 Archeologie en aardkunde                                                                                    | 13        |
| 3.3 Bodem                                                                                                       | 14        |
| 3.4 Water                                                                                                       | 15        |
| 3.5 Landschap en cultuurhistorie                                                                                | 16        |
| 3.6 Ecologie                                                                                                    | 16        |
| 3.7 Verkeer en parkeren                                                                                         | 19        |
| 3.8 Milieuhinder                                                                                                | 19        |
| 3.9 Grijze milieuaspecten                                                                                       | 21        |
| <b>H4. Juridische vormgeving</b>                                                                                | <b>23</b> |
| 4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen                                                                  | 23        |
| 4.2 Opzet bestemmingsregeling                                                                                   | 23        |
| <b>H5. Uitvoerbaarheid en handhaving</b>                                                                        | <b>24</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                                                                                 | 24        |
| 5.2 Handhaving                                                                                                  | 24        |
| 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                                                            | 24        |
| <b>Bijlagen</b>                                                                                                 | <b>25</b> |
| 1. Landschappelijk inpassingsplan                                                                               | 26        |
| 2. Aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen                                                        | 27        |
| 3. Aeriusberekening                                                                                             | 30        |
| <b>Separate bijlagen:</b>                                                                                       |           |
| 4. Nader bodemonderzoek en nader onderzoek asbest (grond) Heuvelstraat 2 Heikant, Bodex Milieu, 2 november 2018 |           |
| 5. Briefevaluatie sanering van de Pak-verontreiniging op de locatie Heuvelstraat 2, Bodex Milieu, 12 juni 2019  |           |
| 6. Verkennend en nader onderzoek asbest (grond) Heuvelstraat 2 Heikant, Bodex Milieu, 10 februari 2020          |           |
| 7. Evaluatieverslag grondsanering Heuvelstraat 2 te Heikant, Bodex Milieu, 27 augustus 2020                     |           |



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied



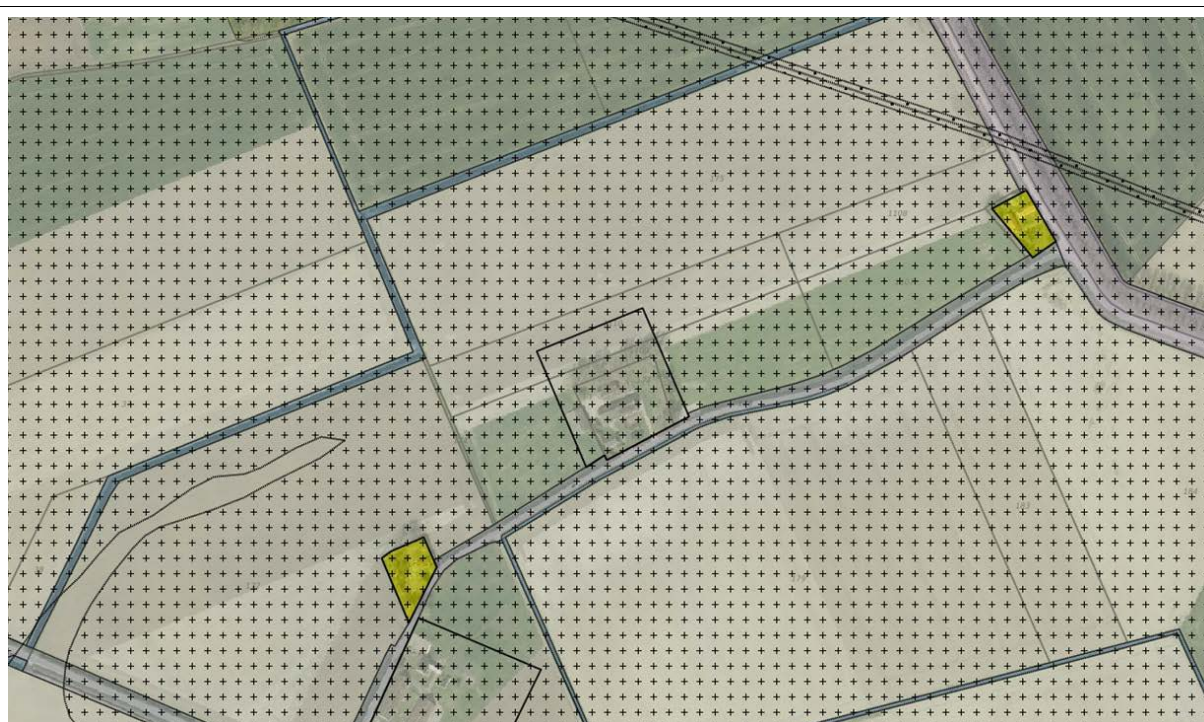
# H1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het erf van de locatie Heuvelstraat 2 in het buitengebied van de gemeente Hulst tussen Heikant en Absdale is al geruime tijd niet meer in gebruik door een agrarisch bedrijf. Het erf is recent verkocht. In het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, valt het erf met de boerderij onder de bestemming Agrarisch. De nieuwe eigenaar wil de bestemming van het erf wijzigen naar Wonen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het erf onder de bestemming Wonen gebracht. Daartoe wordt het vigerende agrarische bouwblok wegbestemd. De rest van het plangebied houdt de bestemming Agrarisch, maar zonder bouwmogelijkheden.

## 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 van bestemming te wijzigen erf valt volledig onder de bestemming 'Agrarisch' en volledig binnen een agrarisch bouwblok. In de directe omgeving zijn alle voormalige agrarische bestemmingen al omgezet in een woonbestemming.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Er wordt geen 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 m<sup>3</sup> en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> of 225 m<sup>2</sup>, 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.*

Reden dat de wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt wordt is dat de bestaande bedrijfswoning in een te slechte staat verkeert om nog te kunnen gebruiken en de eigenaren een nieuwe woning willen bouwen die groter is dan 750 m<sup>3</sup>. Aan de overige voorwaarden wordt wel voldaan, hetgeen zal worden onderbouwd in de volgende hoofdstukken.

### **1.3 Opbouw**

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan 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 in het buitengebied tussen het buurtschap Absdale en de kern Heikant. Het maakt deel uit van de Groot- of Oud Ferdinanduspolder, ingedijkt in de middeleeuwen maar regelmatig overstroomd of geïnundeerd en pas in 1787 definitief herdijkt. De Heuvelstraat vormt de verbinding tussen de Oud Ferdinandusdijk (de oostelijke grens van de polder) en de Heidestraat, de noordwestelijke punt van de laatst ingepolderde Klein- Nieuw Ferdinanduspolder.

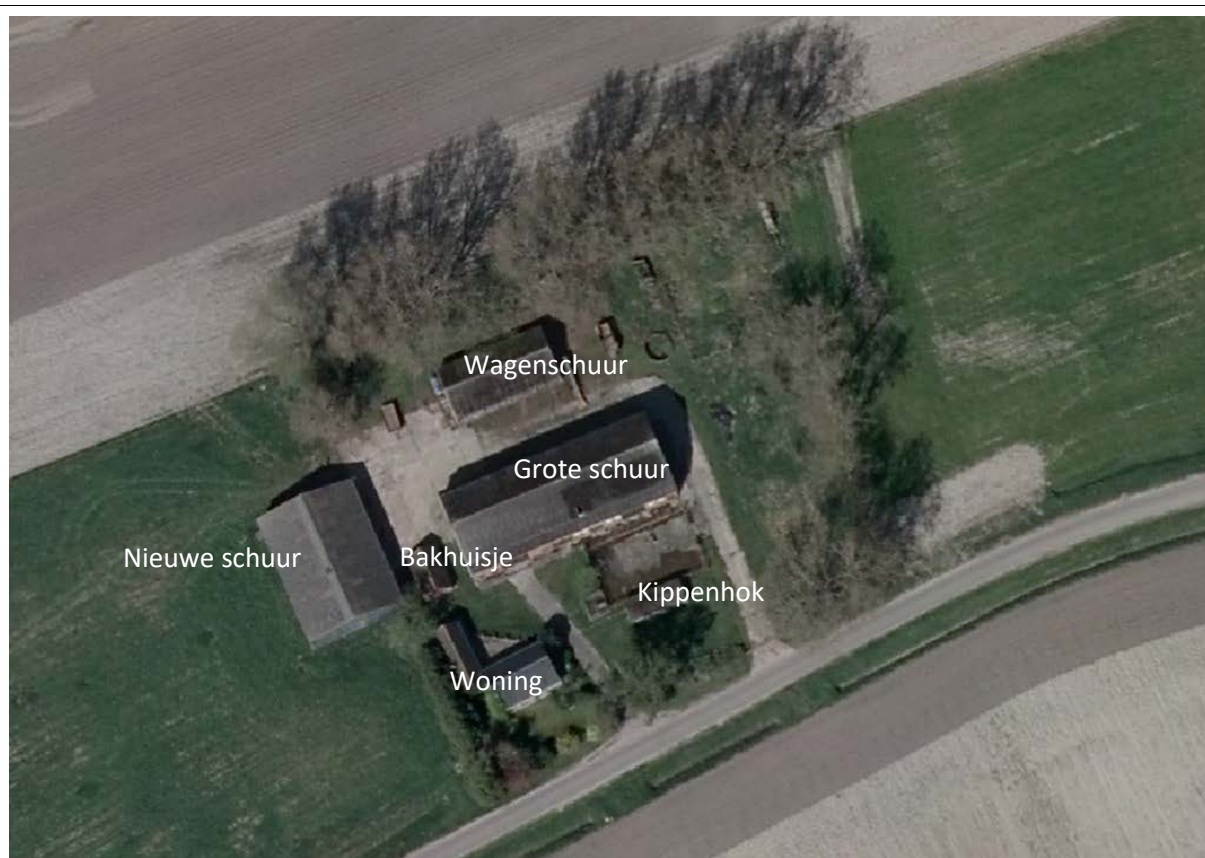


Figuur 4. Situatie 1850 (boven) en 1925 (onder) met plangebied omcirkeld

Uit de Topografisch en Militaire kaart van 1850 blijkt dat het tracé van de Heuvelstraat al als weg bestaat, maar dat het plangebied nog onbebouwd is. Dit in tegenstelling tot de percelen Heuvelstraat 4 en Heuvelstraat 1 die dan al agrarische erven zijn. Uit de Bonnebladen uit 1925 blijkt dat ook het plangebied is bebouwd met woning, grote schuur en een aantal kleine schuren. In figuur 4 zijn beide kaarten weergegeven.

## 2.2 Bestaande situatie

Het plangebied omvat de kadastrale percelen van de gemeente Hulst sectie N nummers 177, 1109 en 1110. Het totale plangebied is circa 3,2 hectare, het erf dat van bestemming verandert heeft een oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>.



Figuur 5. Luchtfoto 2018

Op het erf (figuur 5) staat een woonhuis en twee grotere schuren. De grootste schuur staat midden op het erf en de nokrichting volgt de Heuvelstraat. Deze schuur is van oudsher al herkenbaar op de historische kaarten. De woning staat in de zuidwesthoek van het perceel dicht bij de Heuvelstraat. Schuin achter de woning is aan het eind van de twintigste eeuw nog een schuur bijgebouwd, waarvan de nokrichting haaks op de Heuvelstraat staat. Deze schuur staat net buiten de oorspronkelijke erfbegrenzing die zichtbaar is in singel- en haagbeplanting. Verder staan op het erf kleinere schuurvolumes voor, naast en achter de grootste schuur die uit dezelfde periode stammen (begin twintigste eeuw). Het betreft een wagenschuur, een kippenhok en een bakhuis. De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt op het erf 1.014 m<sup>2</sup>.

De schuren waren met uitzondering van de nieuwste schuur voorzien van asbestplaten die in de afgelopen jaren zijn verwijderd. Het gebint is daarbij gespaard gebleven, zodat de hoofdvormen nog steeds herkenbaar zijn (figuur 6).





Figuur 6. Renovatie zomer 2019

### 2.3 Beoogde situatie

Het als zodanig herkenbare erf wordt van de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' voorzien. Het agrarisch bouwblok wordt opgeheven. Op het erf worden het bakhuisje, het kippenhok en de woning met aanbouw gesloopt en wordt de wagenschuur een overkapping. Daarmee wordt 159 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt en 128 m<sup>2</sup> bebouwing tot overkapping gemaakt. In plaats daarvan wordt een nieuwe woning met bijgebouw teruggebouwd.

Er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (Omna, 2020) dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. Dat plan gaat ervan uit dat de nieuwe schuur met behulp van erfbeplanting bij het erf getrokken wordt. Deze nieuwere schuur wordt gebruikt voor paardenstalling, waar hobbymatig enkele paarden worden gehouden. Aan de noordoostzijde van het erf is ruimte voor een paardenbak. De weiden links en rechts van het erf worden gebruikt als paardenweide; in de westelijke weide worden enkele bomen geplant om schaduw te bieden.

De nieuwe woning wordt grosso modo op dezelfde locatie gebouwd als de oude woning. De nieuwe woning bestaat uit een tot anderhalve laag met kap, met de nokrichting evenwijdig aan de Heuvelstraat. De grote schuur maakt geen deel uit van de woning, maar biedt in de toekomst wel ruimte voor bed&breakfast.

De logistiek op het erf blijft grotendeels gehandhaafd met een toegang voor auto's aan de oostzijde van de grote schuur. Anders dan in de huidige situatie kunnen auto's niet meer voor de grote schuur staan, maar is het reeds verharde gedeelte tussen de grote schuur en de wagenschuur daarvoor

bedoeld. Via die route zijn ook de achterzijde van de nieuwe woning en de nieuwe schuur (paardenstalling) te bereiken. Aan de voorzijde is daardoor ruimte voor een siertuin met gras en bomen, waardoor het ensemble beter in het omliggende landschap wordt ingepast.

De nieuwe eigenaren houden hobbymatig enkele paarden. Een van de bestaande stallen wordt ingericht als paardenverblijf. De aangrenzende weiden in eigendom worden gebruikt om de paarden te laten grazen. Aan de noordoostzijde van het voormalige agrarische bouwvlak wordt een paardenbak gerealiseerd. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Landschappelijk inpassingsplan (Omna, 2020)

In paragraaf 1.2 is al aangegeven dat er gekozen is voor een bestemmingsplan omdat niet aan alle wijzigingsvoorwaarden voldaan kan worden. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze al dan niet dicht bij de wijzigingsvoorwaarden is gebleven.

| 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).                                                                                     | De bestaande woning wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt in dezelfde zone van het perceel opgericht                                                                                                                                             |
| 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. | Er wordt in de regels maximaal één woning toegestaan. Met een tijdelijke vergunning is tijdens de bouw van de nieuwe woning woonruimte in de grote schuur gerealiseerd.                                                                             |
| Het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd.                                                             | Het bouwvolume van de woning wordt vergroot en in ruil daarvoor zijn het kippenhok en het bakhuisje gesloopt. Verder wordt de wagenschuur niet meer als gebouw maar als overkapping ingezet. De maximale goothoogte van 6 meter blijft gehandhaafd. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m <sup>3</sup> en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> of 225 m <sup>2</sup> , de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning. | De nieuwe woning mag volgens de planregels maximaal 1.000 m <sup>3</sup> worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in het moederplan zijn opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                | In de grote schuur wordt de thans in gebruik zijnde tijdelijke woning in de nieuwe situatie ingezet als bed and breakfast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 van het moederplan dient te worden behouden.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Heuvelstraat 2 staat als cultuurhistorisch waardevol in bijlage 3. De redengevende omschrijving is vooral gericht op het ensemble van bebouwing uit dezelfde periode. Het provinciaal beleid heeft geen verder gevolg gegeven aan de aanduiding als cultuurhistorisch waardevol. In het landschapsontwerp is ingezet op het behoud van de grote schuur en de wagenschuur als beeldbepalende elementen; de woning wordt vernieuwd maar blijft in dezelfde zone. De ensemblewerking wordt vergroot door het gebruik van erfbeplanting. |
| 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. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op het hergebruik van een agrarisch erf en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Het **Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)** borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. De bepalingen in het Barro hebben geen relevantie voor het plangebied.

In het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de in de SVIR geïntroduceerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimteaanvraag en de ruimtelijke inpassing. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State (ABRVs) zijn ruimtelijke besluiten gericht op een ontwikkeling van 11 woningen of minder niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het plan wordt 1 agrarische woning omgezet naar burgerwoning. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

#### 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.

De specifieke provinciale belangen uit het Omgevingsplan zijn doorvertaald in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland. 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. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een burgerwoning, zodat de regionale woningmarktafspraken niet van toepassing zijn. Er zijn geen specifieke provinciale belangen in het geding.

#### 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 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.

Voor ontwikkelingen in het agrarisch gebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie, geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Voor cultuur-historisch waardevolle gebouwen in het buitengebied worden ruimere hergebruiksmogelijkheden toegestaan en wordt sloop ontmoedigd. Het omzetten van het erf van een voormalig agrarische bedrijf naar een woonbestemming past binnen deze strategie. De sloop van de woning is te verantwoorden nu het ensemble op het erf grotendeels intact blijft en de grote beeldbepalende schuur is gerestaureerd.

De gemeente Hulst heeft ook de beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken vastgesteld. Deze beleidsregels komen voort uit de constatering dat er scheefgroei ontstaan is tussen de huidige woningvoorraad en de werkelijke woningbehoefte. Projecten waarbij verouderde woningen uit de markt worden gehaald en vervangen door moderne nieuwe woningen, worden positief benaderd. Daarvan is in dit geval sprake; er worden geen woningen toegevoegd.

### **3.2 Archeologie en aardkunde**

#### Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente 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 8 juni 2017 het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden vastgesteld. In dit parapluplan is het herziene archeologiebeleid verankerd. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een Waarde-Archeologie 2. Voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld geldt in gebieden met deze waarde een vrijstelling van een oppervlakte van 500m<sup>2</sup>. De vrijstellingskaart kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer buitengebied op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst. In dit bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 uit het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden overgenomen. Er is geen sprake van grootschalige bouwactiviteiten die diep in de bodem roeren, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is. Alleen voor de bouw van de woning is een diepere ingreep in de woning te verwachten maar die zal niet groter zijn dan circa 300 m<sup>2</sup>. Bij een dergelijke vergraving moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden.

#### 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. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden. Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied. In het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden is ervoor gekozen om geen algemene bescherming voor aardkundig waardevolle gebieden op te nemen, maar alleen enkele zeer bijzondere plaatsen te beschermen. In dit geval is sprake van herbestemming van bestaande bebouwing en kan er geen sprake zijn van inbreuk op aardkundige waarden.

### **3.3 Bodem**

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op 22 december 2015). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. In juni 2018 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een nader onderzoek in november 2018 en een sanering in het voorjaar van 2019. Ten slotte is een nader onderzoek naar asbestdeeltjes verricht in februari 2020 en een sanering van asbest in de grond in de zomer van 2020. De onderzoeken zijn als separate bijlagen bijgevoegd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek bleek er sprake te zijn van een sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond voor de woning, een sterke verontreiniging met olieproduct ter plaatse van de voormalige dieseltank naast de wagenschuur en asbest in de bovengrond bij de grote schuur en de wagenschuur.

In het nader onderzoek is de verontreiniging met PAK niet volledig afgepaald. Deels ligt de verontreiniging buiten het plangebied aan de Heuvelstraat. In het voorjaar van 2019 is de verontreiniging gesaneerd. Uit de briefevaluatie blijkt dat op de erfgras nog een slechts zeer beperkte restverontreiniging is achtergebleven op niveau boven de achtergrondwaarde, maar ver onder de interventiewaarde. Het bevoegd gezag heeft de sanering geaccordeerd.

In het nader onderzoek is de verontreiniging met olieproduct horizontaal en verticaal afgebakend, zowel voor de grond als voor het grondwater. Vermoedelijke beruiste de eerdere meting op een misverstand, of was er sprake van een toevallige meting van een zeer kleine spot in de bodem.



Geconcludeerd kan worden dat de grondwaterverontreiniging verwaarloosbaar is en dat de bodem niet verder hoeft te worden onderzocht. Deze conclusie is door het bevoegd gezag onderschreven.

In het nader onderzoek is voor en achter de wagenschuur en nabij het kippenhok (zie figuur 5) asbest aangetroffen waarbij de gewogen asbestconcentratie de interventiewaarde overschrijdt. Er is aanvullend asbestonderzoek verricht, waarbij op de desbetreffende locaties sleuven zijn gegraven van 50 tot 200 m<sup>2</sup>. In vrijwel alle sleuven is asbest aangetoond. Aanbevolen is om de (asbest- en puinhoudende) bovengrond (in totaal 250 m<sup>3</sup>) onder milieukundige begeleiding te laten ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. De saneringswerkzaamheden zijn in de periode van 8 tot 16 juni 2020 uitgevoerd. Uit de evaluatie blijkt dat er geen restverontreinigingen in gehalten boven de interventiewaarde mee aanwezig zijn.

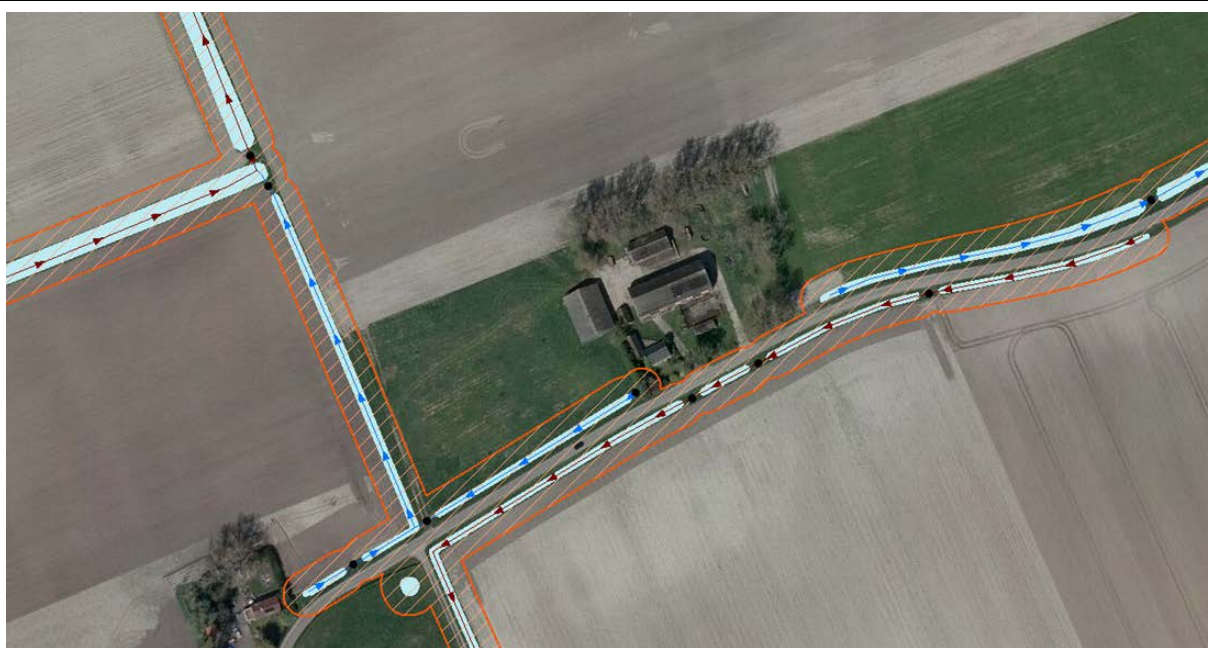
De onderzoeken zijn met uitzondering van het verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van een derde, als bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. Bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

### 3.4 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 in bijlage 1. De conclusies zijn onderstaand verwoord.

#### Watersysteem

Het plangebied kent een zandige ondergrond dat weinig zettingsgevoelig is en ruime mogelijkheden voor infiltratie heeft. Langs de Heuvelstraat ligt ter weerszijden van het erf een watergang, waarop het erf afwatert (figuur 8). Beide sloten komen in de afwatering samen bij de Oud Ferdinandusdijk, van waar uit de primaire watergang het water verder afvoert richting Groot Eiland. Het belangrijkste afvoerend watersysteem van de polder ligt aan de andere zijde van de Heuvelstraat. De beschermingszone van de watergangen valt vooral buiten het erf over het plangebied; de woonbestemming is buiten de beschermingszone gelaten.



Figuur 8. Watersysteem

### Waterberging

In onderstaande tabel is de bebouwing en verharding in de bestaande en beoogde situatie weergegeven. Hieruit blijkt dat het bebouwde en verharde oppervlak van het erf (perceel 177 plus nieuwe schuur) per saldo niet of nauwelijks verandert. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

|                             | Huidige situatie | Beoogde situatie | Saldo |
|-----------------------------|------------------|------------------|-------|
| Bebouwing                   | 1.014            | 1.030            | + 16  |
| • Woning + bijgebouw        | 103              | 175              |       |
| • Grote schuur              | 424              | 424              |       |
| • Nieuwe schuur/paardenstal | 303              | 303              |       |
| • Wagenschuur               | 128              | 128              |       |
| • Kippenhok + bakhuisje     | 56               | 0                |       |
| Verharding*                 | 1.053            | 812              | - 241 |
| Onverhard                   | 2.983            | 3.208            | + 225 |
| Totaal                      | 5.050            | 5.050            | 0     |

\*Extra verharding in de beoogde situatie als gevolg van terras bij de woning is nog niet meegerekend

### Waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

### Waterkwaliteit

In de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet. Bij bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt.

### Wateradvies

Het waterschap heeft mondeling aan de gemeente akkoord gegeven op de waterparagraaf.

## **3.5 Landschap en cultuurhistorie**

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van de Groot- of Oud Ferdinanduspolder, een grote open polder met een aantal boerenerven die met singels en hagen omplant zijn. Door ook de nieuwe schuur binnen de erfbeplanting te plaatsen, blijft de landschappelijke impact van het erf in zijn geheel passend binnen de polder, maar wordt de onnodige landschappelijke impact van de nieuwe schuur sterk beperkt.

De boerderij is opgenomen in de lijst van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. De beoordeling in 2011 gaf aan dat er nog sprake is van een oorspronkelijke erfindeling met redelijk authentieke elementen. In het hernieuwde provinciale beleid is ervoor gekozen alleen de zeldzame objecten bescherming te bieden en voor de andere waardevolle objecten de eigenaar te stimuleren de waarden te behouden. Met de bestemmingsverandering naar Wonen en de handhaving van de locatie van de bebouwing blijft de landschappelijke structuur en de erfindeling hetzelfde. De grotere gebouwen blijven behouden. Alleen het bakhuisje en het kippenhok verdwijnen. De vervanging van de bestaande woning komt voort uit een vergaande verwaarlozing van de woning door de vorige eigenaar en de wens voor een moderne energetisch neutrale woning door de huidige eigenaren.

## **3.6 Ecologie**

### Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden liggen op grote afstand (ruim 8,6 kilometer naar de Vogelkreek en circa 3,4 kilometer naar het Belgische Natura 2000 gebied Stropersbos en omgeving. De omzetting van een agrarische naar een woonbestemming kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden<sup>1</sup>.

Het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie. Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden, ruimteverwarming (gas) en verkeersbewegingen van en naar de locatie. Er is nu sprake van een agrarische bestemming en een huishouden en in de toekomst alleen van een huishouden. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied nemen als gevolg van het nieuwe plan derhalve niet toe, eerder af. Door de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe gasloze woning verandert de stikstofuitstoot als gevolg van gebruik niet. Tijdens de bouw zorgt bouwverkeer en het gebruik van machines op de bouwplaats voor een tijdelijke toevoeging. De worst case situatie met bouwverkeer van en naar de locatie is ingevoerd in Aeries (bijlage 3). Daarbij is uitgegaan van 4 bewegingen per etmaal naar de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is vanuit de Heuvelstraat de N258. De N258 wordt bereikt via de Plaatstraat en vervolgens de rotonde bij de Derde Verkorting. Andere routes lopen door buurtschappen heen en zijn minder geschikt voor bouwverkeer. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.



<sup>1</sup> Ministerie BZK, Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden

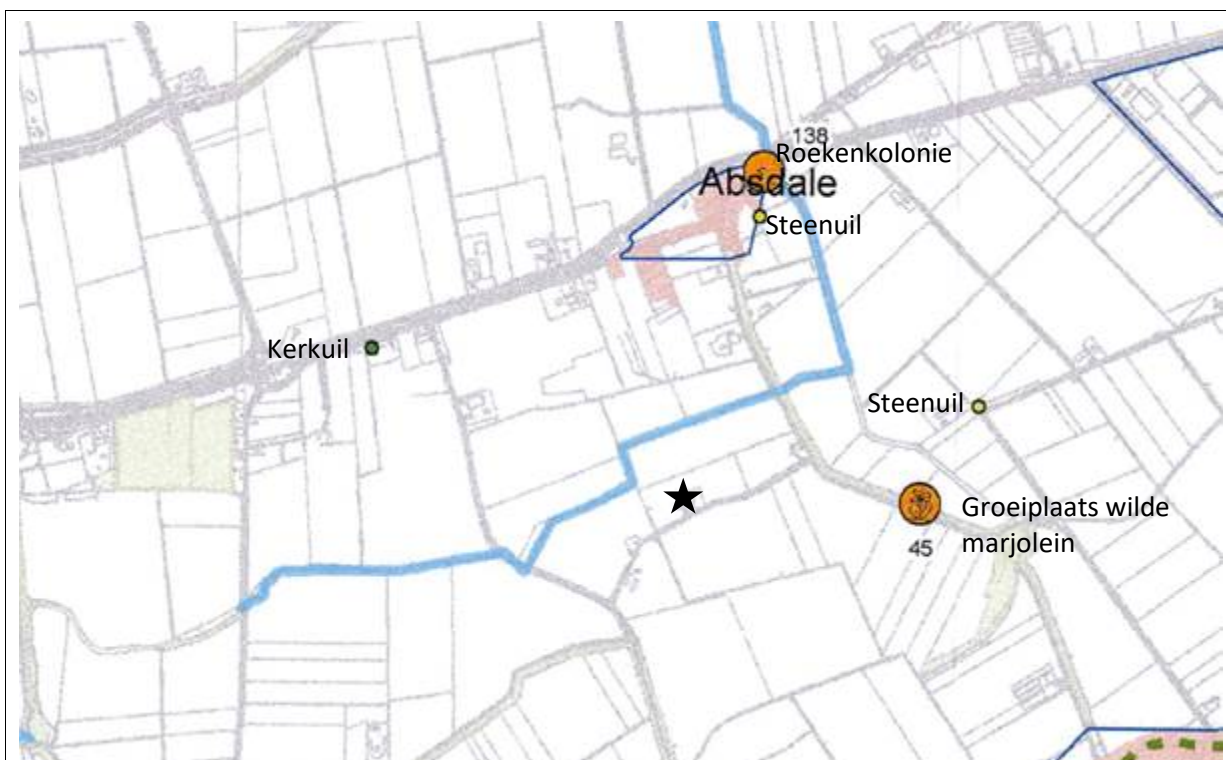


### Natuur Netwerk Zeeland

Het plangebied grenst niet aan of maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Zeeland. De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk zijn de Oud Ferdinandusdijk en de Heidedijk die worden beheerd als een bloemdijk (beheertype N.12.01). Het erf maakt geen deel uit van leefgebieden voor beschermde soorten (leefgebied open akker, open grasland, droge of natte dooradering). Alleen het agrarisch bouwvlak vervalt op het gebied dat als droge dooradering is getypeerd; dit is een positief effect. Het bestemmingsplan heeft geen negatief effect op het Natuur Netwerk Zeeland (figuur 9).

### Flora en fauna

Uit eerdere onderzoeken in de omgeving blijkt dat het plangebied niet van groot belang is voor strikt beschermde soorten. In een ruime omgeving zijn locaties bekend van een roekenkolonie, twee steenuilen en een kerkuil en een groeiplaats van wilde marjolein (figuur 10).



Figuur 10. Beschermde soorten in de omgeving van het plangebied (ster)

Er is derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat het plangebied van groot belang is voor beschermde soorten. Dit bestemmingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op het erf. Ook de positie van bebouwing verandert niet. Er is als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan geen sprake van sloop en/of bouw; dit gebeurt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. Voor de sloop van de woning wordt gecontroleerd op het voorkomen van beschermde diersoorten. Er is op dat moment zo nodig ruimte genoeg om met mitigerende maatregelen voor een adequate leefomgeving van eventueel aangetroffen beschermde soorten te zorgen. Het heeft in dit stadium nog weinig zin een nadere toets naar flora en fauna uit te voeren.

Het plan veroorzaakt geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten

blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

### 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 huidige werkelijke situatie waar reeds op het perceel gewoond wordt, verandert de verkeerssituatie niet. Er is dan ook geen sprake van enige 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 agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse vervalt. Wonen wordt als milieugevoelige bestemming aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

#### Agrarische bouwblokken

Rondom het plangebied zijn diverse voormalige agrarische bouwblokken al omgezet naar Wonen, met name in het buurtschap Absdale. In de directe omgeving liggen nog vijf agrarische bouwblokken (figuur 10, nummering correspondeert met onderstaande tabel). Op die agrarische bouwblokken is geen intensieve veehouderij toegestaan. De planologische mogelijkheden op een agrarisch bouwblok bieden in principe ruimte voor akker- en tuinbouw, al dan niet in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief). Daarvoor geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter. De werkelijke activiteiten staan vermeld in onderstaande tabel.



Figuur 10. Milieuzonering (plangebied als gele ster aangegeven)

| Adres             | Huidige activiteit                                        | Minimaal aan te houden afstand |            | Werkelijke afstand tot plangebied |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|-----------------------------------|
|                   |                                                           | Planologisch                   | Activiteit |                                   |
| 1. Heuvelstraat 1 | Voormalig bedrijf (wonen)                                 | 100 meter                      | 0 meter    | 177 meter                         |
| 2. Plaatstraat 3  | Teelt aardappelen, uien, bieten, granen, graszaad en mais | 100 meter                      | 30 meter   | 625 meter                         |
| 3. Tolweg 107     | Loonwerkbedrijf                                           | 100 meter                      | 50 meter   | 680 meter                         |
| 4. Tolweg 105     | Teelt granen en peulvruchten                              | 100 meter                      | 30 meter   | 650 meter                         |
| 5. Mulderstraat 8 | Teelt aardappelen e.a.                                    | 100 meter                      | 30 meter   | 750 meter                         |

De werkelijke activiteiten op de agrarische bouwblokken hebben een kleinere minimaal aan te houden afstand dan de afstand op grond van de planologische mogelijkheden. Alle bouwblokken liggen op grote afstand van het plangebied, groter dan de minimaal aan te houden afstand op basis van de planologische mogelijkheden. De nieuwe woonbestemming in het plangebied heeft geen enkele invloed op de bedrijfsactiviteiten.

Het hobbymatig houden van paarden is ook geen belemmering voor de dichtstbijzijnde woning; de dichtstbijzijnde woning ligt aan de Heuvelstraat 4 op minimaal 160 meter van het bouwblok (en daarmee van de paardenstal). Voor het professioneel houden van paarden wordt een in de VNG-brochure een minimale afstand van 50 meter aangehouden, voor het hobbymatig houden mag een gemeente tot lagere afstanden overgaan. In deze situatie is dat niet nodig, er is immers geen sprake van enige belemmering.

#### Kabels en leidingen en andere belemmeringen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. De waterleiding die in het bestemmingsplan buitengebied door de Oud Ferdinanduspolder is aangegeven komt niet in het plangebied.

### **3.9 Grijze milieuaspecten**

#### Verkeerslawaaï

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. Het plangebied ligt niet in de geluidzone van de N258 die op een afstand van 800 meter ten noorden ligt. De Heuvelstraat heeft een zeer beperkte erftoegangsfunctie. Er heerst een snelheidsregime van 60 km/u. Conform de Wet geluidhinder dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten geluidbelasting. De intensiteit op de Heuvelstraat is ingeschat op 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verdeling over dag, avond en nacht en over lichte, middelzware en zware voertuigen is overgenomen van de berekeningen die zijn gemaakt ten behoeve van de aanleg van de parallelweg langs de N258 bij Absdale die in de periode 2017-2019 zijn uitgevoerd. Er is rekening gehouden met een extra belasting vanwege zwaar landbouwverkeer. Uit figuur 11 blijkt dat de huidige positie van de woning op 14 meter van de Heuvelstraat zelfs zonder aftrek conform artikel 110g Wgh niet leidt tot een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. De voorgevel van de nieuwe woning ligt min of meer op dezelfde positie als de voorgevel van de bestaande woning. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planvorming.

| Verkeersgegevens:           | Dag:                   | Avond: | Nacht: |
|-----------------------------|------------------------|--------|--------|
| Personenwagens per uur      | 6                      | 2      | 1      |
| Snelheid personenwagens     | 60                     | 60     | 60     |
| Lichte vrachtwagens per uur | 0                      | 0      | 0      |
| Zware vrachtwagens per uur  | 1                      | 1      | 0      |
| Snelheid zwaar verkeer      | 60                     | 60     | 60     |
| Wegdektype                  | DAB 11/16 (referentie) |        |        |

| Omgevingskenmerken:                                     |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Hoogte weg                                              | 0   |
| Horizontale afstand tot midden van weg                  | 14  |
| Hoogte van waarnemer                                    | 2,5 |
| Zichthoek (127 graden = volledig)                       | 127 |
| Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)         | 0,5 |
| Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig) | 0   |
| Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde            | 0   |
| Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)         | 0   |
| Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)                | 0   |
| Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)            | 0   |
| Afstand tot drempel (0=geen drempel)                    | 0   |

| Resultaten:                               |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Berekende geluidniveau in <b>Letm</b> :   | 47.415 |
| Berekende geluidniveau in <b>Lden</b> :   | 47.909 |
| Berekende geluidniveau in <b>Lnight</b> : | 36.238 |

Figuur 11. Berekening wegverkeerslawaaï (Standaard Rekenmethode I RMG 2012, Infomil)

### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>). 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.



In de directe omgeving liggen geen inrichtingen met een hoog veiligheidsrisico. Er zijn geen relevante buisleidingen in de omgeving. De N258 maakt geen deel uit van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen of van de gemeentelijke routing vervoer gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

## H4. Juridische vormgeving

### 4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het ruimtelijk plan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

### 4.2 Opzet bestemmingsregeling

#### Verbeelding

De grens van het plangebied wordt bepaald door de grens van het nieuwe erf inclusief paardenbak en het huidige agrarische bouwvlak. In dit bestemmingsplan krijgt het gedeelte van het huidige agrarische bouwvlak dat niet tot het erf behoort, de bestemming Agrarisch zonder bouw-mogelijkheden. Het nieuwe erf krijgt de bestemming 'Wonen'. Als gevolg van deze bestemmings-legging is het agrarische bouwvlak volledig verdwenen. De rest van het eigendom houdt de bestemming Agrarisch en hoeft dus niet in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen te worden.

De grens van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen is op 10 meter uit de Heuvelstraat gelegd, zodat er geen sprake kan zijn van geluidbelasting, geen sprake is van bebouwing binnen de beschermingszone van de watergang en geen sprake is van bebouwing in de zone met een verontreiniging van PAK. Voor de woning geldt een goothoogte van 6 meter. Verder is de functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen.

#### Planregels

De regels zijn zoveel mogelijk overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Daarbij zijn in de bestemming Agrarisch alle op het bouwvlak gerichte bepalingen verwijderd. In de bestemming Wonen is ruimte gemaakt voor een grotere woning tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en is de handhaving van de bestaande grote schuren mogelijk gemaakt door een verwijzing naar de landschappelijke inpassing die in bijlage 1 van de regels is opgenomen. Voor de bestemming Waarde Archeologie is gebruik gemaakt van het bestemmingsplan Archeologische en aardkundige waarden.

## 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 is in dit geval geen sprake van een 'aangewezen' bouwplan. In het plangebied zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden voorzien en neemt het aantal woningen niet toe. Het bouwvlak wordt kleiner.

Op basis van de legesverordening worden de kosten in rekening gebracht. Tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten waarmee planschade is geregeld. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk 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 wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Aangezien er geen veiligheidsbelangen in het spel zijn, wordt het plan niet naar de Veiligheidsregio gestuurd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.