

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Hulst (Ruimte voor Ruimte, Noordstraat 3, Walsoorden)



Partiële herziening bestemmingsplan

Buitengebied Hulst

(Ruimte voor Ruimte, Noordstraat 3, Walsoorden)

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpbuitennoordst3RR-001O
Planstatus:	Voorontwerp
Datum:	31-08-2022
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming Noordstraat 3 te Walsoorden van 'agrarisch' naar 'wonen' en het toevoegen van een woning op het erf door middel van gebruik making van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving.....	7
2.1 Huidige situatie plangebied.....	7
2.2 Toekomstige situatie plangebied	8
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten.	18
4.1. Bodem	18
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Flora en fauna.....	26
4.7 Verkeer	27
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	27
4.9 Kabels en leidingen.....	29
4.10 Overige belemmeringen.....	29
4.11 Stikstofdepositie.....	29
4.12 Waterhuishouding.....	30
4.13 Besluit M.E.R.	30
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Regels	32
5.2 Verbeelding	32
6 Uitvoerbaarheid	34
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.1.1 Vooroverleg.....	34
6.1.2 Zienswijzen	34
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	34
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing.....	36
Bijlage 2 Bodemonderzoek	38
Bijlage 3 Quicksan natuurwetgeving.....	40
Bijlage 4 Stikstofberekening	42
Bijlage 5 Watertoets	44
Bijlage 6 Cultuurhistorische waarden.....	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Noordstraat 3 te Walsoorden is een agrarisch bedrijf gevestigd, waarvan de eigenaar al enige tijd in ruste is. De bestemming is nog steeds 'agrarisch'. De gronden hebben de kadastrale nummers HON L 134 en HON L 1007. Het perceel is recent verkocht en de nieuwe eigenaar wenst het perceel grondig te renoveren. De zeer karakteristieke woning met aangebouwde schuur blijft behouden. Er is geen sprake van een Rijksmonument, wel heeft de provincie Zeeland het perceel aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (zie hiervoor paragraaf 4.8). Alle overige bedrijfsbebouwing (ruim 700 m²) zal worden gesloopt. Met gebruikmaking van de provinciale ruimte voor ruimte regeling wordt een extra woning op het erf gebouwd. Het college van B&W heeft inmiddels ingestemd met de bestemmingswijziging en het toekennen van de ruimte voor ruimte woning op het erf. Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan wijzigt de agrarische bestemming naar wonen en voegt een ruimte voor ruimte woning toe op het bestaande erf.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijf op het adres Noordstraat 3 ten noorden van het buurtschap Noordstraat. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

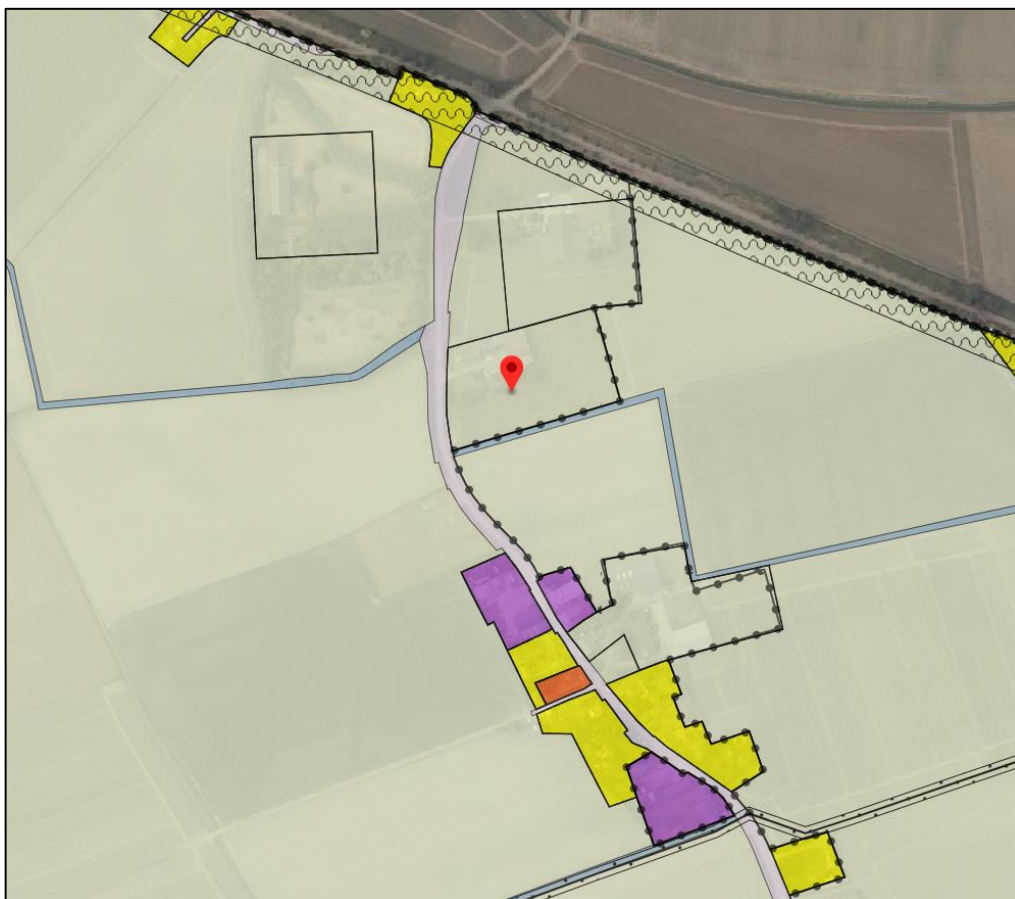


Figuur 1.1: Ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is rood omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Noordstraat 3 is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van de gemeente Hulst en hierin bestemd als 'agrarisch'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 16 mei 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In figuur 1.2 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Verder zijn de voorschriften van het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing, dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 juni 2017. Het perceel heeft op basis van dit paraplubestemmingsplan tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2'.

Tot slot zijn eveneens de voorschriften van het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' van toepassing, vastgesteld op 23 februari 2017.

Hoewel het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid kent om de bestemming van het perceel te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen', past deze ontwikkeling niet binnen de uitgangspunten van deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, omdat binnen artikel 3.6.7 onder b het aantal woningen niet mag toenemen. Medewerking kan worden verleend door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

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

2.1 Huidige situatie plangebied

Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd niet meer actief. Er is relatief weinig bedrijfsbebouwing op het erf aanwezig. Verder is de bestaande bedrijfsbebouwing opvallend hokkerig. Ondanks dat er sprake is van zo'n 700 m² aan bedrijfsbebouwing, zijn er toch een vijftal nieuwere schuren op het erf aanwezig, deze zijn aanéén gebouwd en eenvoudig van ontwerp en materiaal.

De woning is karakteristiek te noemen. Zowel aan de buitenkant, als aan de binnenkant is er sprake van een unieke woning en zeker geen typisch Zeeuws ontwerp. De woning met een deels inpandige oorspronkelijke schuur dateert uit 1865. Het woonhuis/schuur heeft voorheen als lagere school dienst gedaan, hetgeen het ontwerp verklaart. Op een later tijdstip is het voor agrarisch gebruik opgezet.

Het woongedeelte heeft de ingang (in portiek) in de asymmetrische kopgevel. Het is fraai afgewerkt met rijk uitgevoerde luiken, een plint en siermetselwerk. In de lange gevel loopt het woongedeelte over in het schuurgedeelte. In dit gedeelte zijn de oude schoolvensters nog herkenbaar. Eveneens is een stichtingplaquette aangebracht. Op het dak is in de dakpannen het jaar 1865 aangebracht. Het gebouw is als boerenwoning/-schuur zeer authentiek. De moderne schuurdeuren tasten de schuur enigszins aan, maar de zeldzame verschijning van deze boerderij maken hem erg bijzonder. De rijke historie, de zeldzaamheid en de diverse bouwsporen maken de cultuurhistorische waarde hoog. Op het grotendeels verharde erf is een grote moestuin, een boomgaardje en verscheidene markante bomen te vinden.



Figuur 2.1: foto van de bedrijfswoning

Het buurtschap Noordstraat ligt in de Noordhofpolder. De Noordhofpolder is ontstaan rond 1200 en is circa 223 ha groot. De polder wordt begrensd door de Kalverdijk, de Oostdijk, de Drogendijk en de Noorddijksedijk. In de polder ligt het buurtschap Noordstraat. Het poldergedeelte ten noorden daarvan werd het Groot-Lammersvelde genoemd, het deel ten zuiden daarvan Klein-Lammersvelde. Het buurtschap Noordstraat is een verzameling van enkele woningen, bedrijven en een café met de toepasselijke naam 'Reu du Nord'. De polder wordt verder hoofdzakelijk agrarisch gebruikt.



figuur 2.2: Plangebied en zijn omgeving

Ten noorden van het plangebied vindt de grootschalige gebiedsontwikkeling 'Plan Perkpolder' plaats. Hierin worden enkele honderden woningen gerealiseerd voor zowel permanente als recreatieve bewoning. Daarnaast wordt onder meer een golfbaan, een jachthaven en een hotel gerealiseerd. De eerste fase van het plan is inmiddels in uitvoering.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

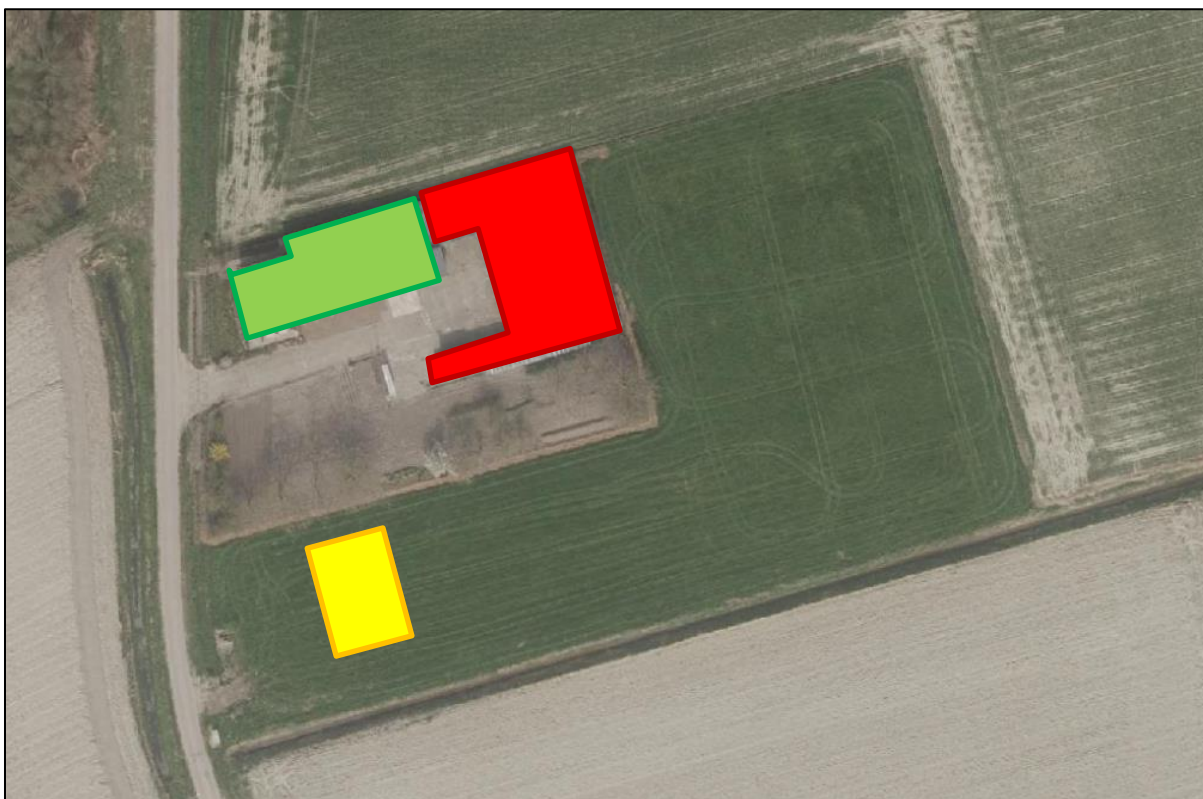
Op het perceel wordt vrijwel alle bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een vrijstaande woning gebouwd. De bestaande karakteristieke woning zal grondig worden gerenoveerd met respect voor de cultuurhistorie. Het ontwerp van de nieuwe woning is nog niet bekend. De woning wordt in lijn gebouwd met de bestaande woning op het perceel. Omdat deze woning niet geheel parallel ten opzichte van de weg wordt gebouwd, wordt de afstand van de openbare weg tot de toekomstige woning groter, dan bij de bestaande woning, die relatief kort op de weg is gebouwd.

In figuur 2.4 is de bestaande bedrijfswoning groen gearceerd. Is de te slopen bedrijfsbebouwing rood gearceerd en is de locatie van de toe te voegen ruimte voor ruimte woning globaal in het geel aangegeven.



figuur 2.3 Deel van de te slopen agrarische bebouwing.

In onderstaande figuur 2.4 is de te slopen bebouwing in rood aangegeven en de te handhaven bedrijfswoning in groen. In geel is de indicatieve locatie van de toekomstige ruimte voor ruimte woning aangegeven.



figuur 2.4 toekomstige situatie Noordstraat 3, Walsoorden

Na sloop van de schuren zullen beide erven opnieuw ingericht worden. De bestaande verharding van het huidige erf zal hierbij afnemen. Aan de perceelsgrenzen worden rijen knotwilgen geplant. Tussen de bestaande bedrijfswoning en de toekomstige ruimte voor ruimte woning wordt een knip- en scheerhaag aangeplant. Op het erf is ruimte voor enkele solitaire streekeigen landschapsbomen geplant. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd en het ontwerp is eveneens als bijlage bij de planregels gevoegd.

3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050. Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie

Toets

In het voorgenomen bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkellocatie is gelegen in het buitengebied. De ontwikkeling draagt bij aan een aantrekkelijk platteland. Ook zal de ontwikkeling de potentiële uitstoot van stikstof verminderen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Realisatie ruimte voor ruimte woning op het perceel Noordstraat 3 te Walsoorden

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een extra woning met behulp van de provinciale ruimte voor ruimte regeling.. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Een ontwikkeling van minder dan twaalf woningen wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het bouwen van één woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Op 11 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per

bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

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

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

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

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

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

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

Toets

Ook in de in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie van de provincie Zeeland, blijft de Ruimte voor Ruimte regeling een regeling om vrijkomende agrarische bedrijven te saneren, of te herstructureren. Hoewel de ruimte voor ruimte regeling vooral een regeling is om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren, zorgt deze ontwikkeling ook voor een bijdrage aan de duurzaamheid van de provincie Zeeland, vanwege de sanering van een vrijkomend agrarisch bedrijf. Doordat er meer bebouwing wordt gesloopt dan herbouwd, is er sprake van landschappelijke meerwaarde.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is nog steeds de geldende verordening. Deze zal in 2022 worden vervangen door een geactualiseerde Omgevingsverordening. Veel regels uit deze verordening hebben betrekking op het buitengebied. Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

Het beleid van de provincie Zeeland ten aanzien van het hanteren van de ruimte voor ruimte regels is vastgelegd in bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Het toevoegen van woningen in het buitengebied is vastgelegd in artikel 2.7 en de voorwaarden bij dit artikel behorende bijlage c. De regeling maakt het mogelijk om in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woonfunctie. Aan de uitvoer van deze regeling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

Op het perceel is zo'n 800 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de aan de woonruimte gebouwde schuur met serre. Deze maakt onderdeel van het hoofdgebouw. Er wordt zo'n 750 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Gedurende de renovatie van de woning met inpandige schuur, zal worden bepaald of de serre behoudenswaardig is. De woning met deze inpandige schuur heeft een cultuurhistorische waarde, maar er is geen sprake van een provinciaal beschermde cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Nadat de bestemming is gewijzigd naar wonen op het perceel is het niet mogelijk om agrarische bedrijfsbebouwing te heroprichten. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsverordening 2018.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst 2012-2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'verbreden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie functies mogen worden toegevoegd, zodat er naast de agrarische functie een bredere variëteit aan andere functies mag ontstaan. Op het perceel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Dit houdt in dat er ruimte is voor kleinschalige passende niet-agrarische vervolgactiviteiten op het perceel. Hier is overigens op dit moment geen initiatief voor. Onderhavige ontwikkeling waarbij de agrarische bestemming komt te vervallen en er planologische ruimte wordt geboden aan mogelijke bedrijfsmatige nevenactiviteiten past binnen deze strategie van verreden en is dus passend binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hulst.

3.3.2 Woningmarktafspraken 2016-2025

In de woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt.

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie Zeeland maken samen afspraken over de regionale woningmarkt. Naast afspraken in kwalitatieve zin, worden ook afspraken vastgelegd over het aantal toe te voegen woningen aan de woningmarkt. Deze ontwikkeling zorgt voor de sanering van een agrarisch bedrijf, maar voegt ter compensatie één woning toe. Het college van B&W van de gemeente Hulst dient ladderruimte te reserveren voor dit initiatief en deze ruimte op te nemen in het Dashboard ladderruimte, in het kader van de monitoring. Hiermee wordt voldaan aan de woningmarktafspraken.

De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de uitgangspunten van het Bouwbesluit qua duurzaamheid. Zo dienen de woningen gasloos te worden gebouwd. Een duurzame woningvoorraad past binnen de uitgangspunten van de regionale woningmarktafspraken.



figuur 3.1: Plankaart 'verbreden' uit structuurvisie Hulst

3.3.3 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

Op 12 juni 2018 heeft het college van de gemeente Hulst beleidsregels vastgesteld waaraan nieuwe kleinschalige woningbouwverzoeken dienen te worden getoetst. Omdat de gemeente Hulst meer nieuwe woningbouwverzoeken ontvangt, dan dat er plancapaciteit is, is een toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader probeert vernieuwing van de bestaande woningvoorraad te stimuleren. Door sloop en nieuwbouw waar mogelijk aan elkaar te koppelen, kunnen er meer nieuwe woningen gebouwd worden met als gevolg dat de woningvoorraad beter zal aansluiten op de vraag.

Voor voorliggende ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling, artikel 6 van de beleidsregels is van toepassing. Het bouwplan voldoet aan de beleidsregels wanneer is aangetoond dat:

- a. Voldaan moet worden aan de beleidsregels voor Ruimte-voor-Ruimte woningen zoals vastgelegd in de geldende Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ);
- b. De compensatiewoningen worden bij voorkeur gebouwd binnen het stedelijk gebied. Indien sprake is van bouw in het buitengebied geldt dat dit uitsluitend plaats kan vinden in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters en in kernrandzones. Voor de locatie waar de compensatiewoning(en) wordt/ worden gebouwd dient een stedenbouwkundige onderbouwing door de initiatiefnemer te worden aangeleverd, waaruit

blijkt dat de woning past in de omgeving. Het college is bevoegd om locaties voor de compensatiewoning te weigeren;

- c. In afwijking van hetgeen genoemd onder b. mag er ten hoogste één compensatiewoning worden gebouwd op het erf waar de bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij het erf is gelegen in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters en in kernrandzones;
- d. Voor de saneringslocatie en de compensatielocatie dient een erfinrichtingsplan- en beplantingsplan ter goedkeuring aan het college van B&W van de gemeente Hulst te worden overgelegd. Waar noodzakelijk zal landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd;
- e. In de regels van het bestemmingsplan dat nodig is voor het wijzigen van de bestemming op de saneringslocatie en het oprichten van een compensatiewoning op de toepassingslocatie wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaruit blijkt dat de te saneren bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, voordat de ruimte-voor-ruimte woning mag worden gebouwd;
- f. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan op zowel de ontwikkelingslocatie als de saneringslocatie;
- g. bouw buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 2.3 kan uitsluitend plaats vinden in kernrandzones en in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters;
- h. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
- i. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie; een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld; een watertoets is uitgevoerd;
- j. hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
- l. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
- m. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Ad a. Zie paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.

Ad b. Zie onder ad c.;

Ad c. Op het erf van Noordstraat 3 te Walsoorden wordt één Ruimte voor Ruimte woning gebouwd. Aan dit artikel wordt voldaan;

Ad d. Het college van B&W heeft ingestemd met het toepassen van een ruimte voor ruimte bouwtitel op het perceel Noordstraat 3. Het bestaande erf wordt ingericht als tuin. In bijlage 5 van deze toelichting is een landschappelijk inpassingsplan van de toekomstige situatie gevoegd. Deze zal middels een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd in de planregels, als bijlage bij de planregels en worden aangeduid op de verbeelding;

Ad e. Hieraan zal worden voldaan in de planregels en een bijlage behorende bij deze planregels;

Ad f. Het bouwen van één ruimte voor ruimte woning op het erf waar de bedrijfsgebouwen worden gesaneerd is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Per saldo verdwijnt het aantal vierkante meters bebouwing aanzienlijk;

Ad g. Zie ad c.;

Ad h. De nieuwe ruimte voor ruimte woning zal worden bewoond door de huidige eigenaren van het perceel Noordstraat 3;

- Ad i. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting. Aan artikel 6.6 lid d. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad j. Verwezen wordt naar paragraaf 4.12 en bijlage 5 van deze toelichting. Aan artikel 6.6 lid e. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad k. De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied;
- Ad l. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6 en bilage 3 van deze toelichting. Aan artikel 6.6 lid g. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad h. Hier is geen sprake van. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting. Aan artikel 6.6 lid h. van de beleidsregels wordt voldaan.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van woningbouwverzoeken staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4. Omgevingsaspecten.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1. Bodem

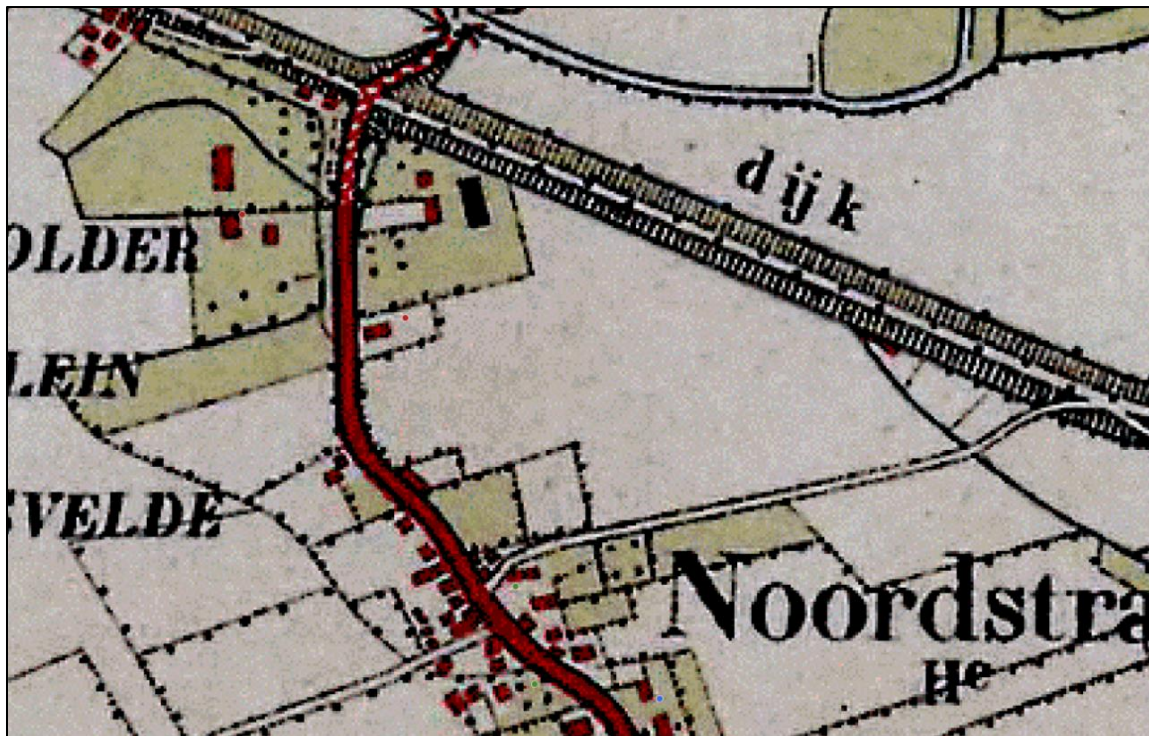
Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Op basis van de topografisch militaire kaart uit 1850 is op het perceel reeds een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit agrarisch gebruik is gedurende de tijd steeds doorlopend actief geweest.



figuur 4.1, Topografische Militaire Kaart uit 1850, het perceel is nog niet bebouwd (bron: www.zeeland.nl)



figuur 4.2, Topografische kaart uit 1925, het perceel is inmiddels bebouwd met de oorspronkelijke bebouwing uit 1865 (bron: www.zeeland.nl)

Met name vanwege het langdurige gebruik als agrarisch bedrijf ligt het voor de hand om ter plaatse een veldonderzoek uit te voeren en de bodem te onderzoeken op mogelijke vervuiling.

4.1.2 Bodemonderzoek

Door Colsen Adviesburo voor Milieutechniek B.V. is op de locatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Ter hoogte van de bestaande woning, het erf, de te slopen schuren, de toekomstige woning en van het grondwater. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De aangetoonde verontreiniging is dermate gering dat deze, geen belemmering vormt voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten. Er zijn met de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. De uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

Verdachtheid asbest in bodem

Ter plaatse van de braakliggende strook grond ten noorden van de schuur met mogelijke asbesthoudende dakbedekking (perceel L 134) is zowel zintuiglijk in de grove fractie als analytisch in de fijne fractie geen asbest aangetoond.

Het puinachtige materiaal ter hoogte van de schuur op perceel L1005 is zintuiglijk beoordeeld als baksteen en derhalve als niet-asbestverdacht.

De sterke bijmenging met puin onder de betonverharding van de oostelijke schuur op perceel L 134 is indicatief onderzocht middels een quickscan op een indicatief samengesteld monster van het materiaal. Op basis van dit indicatieve onderzoek is geen asbest aangetoond.

Verwerking of afvoer van grond

Het onderliggende onderzoek is in beginsel niet geschikt voor de beoordeling van af te voeren grond in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Het bodemonderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het kader van het gebruik en/of de bestemming van de onderzochte locatie. Vooralsnog wordt aangenomen dat ontgraven grond volledig op eigen perceel wordt gebruikt. Indien grond ten behoeve van bouwwerkzaamheden en/of andere activiteiten wordt ontgraven en afgevoerd, kan het mogelijk worden geacht dat de vrijkomende grond gekeurd en getoetst dient te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Dit kan middels een partijkeuring conform BRL SIKB1000, protocol 1001, of op basis van een kwaliteitswaarmark van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Hulst.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De locatie aan de Noordstraat is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Noordstraat kent een maximumsnelheid van 60 km/u. De Noordstraat is een straat met weinig doorgaand verkeer, de verkeersintensiteit is hierdoor relatief laag.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde).

Middels de Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is in beeld gebracht wat de gevelbelasting op de nieuwe woning wordt. Deze rekenmethode is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren, aan de Noordstraat is hier sprake van. Uit de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. De Noordstraat is echter een dusdanig rustige polderweg, dat de ingevulde intensiteiten niet of uitsluitend in zeer incidentele gevallen zullen voorkomen. In de praktijk zal er aanzienlijk minder verkeer zijn.

Volgens artikel 110 Wgh en volgens artikel 3.5 van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 mag een correctie toegepast worden van 5 d(B)A. De Lden wordt dan 43,647. Dat is ruim onder de toegestane waarde van 48 dB. Hiermee kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	20	05	1
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	2	1	0
Zware vrachtwagens per uur	1	1	0
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	22
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
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 Letm :	49.429
Berekende geluidniveau in Lden :	48.647
Berekende geluidniveau in Lnight :	34.326

figuur 4.3, Standaard Rekenmethode Wegverkeerslawaaï (bron: Infomil)

Toets

De nieuwe woning wordt gebouwd op dezelfde rooilijn als de bestaande woning. Omdat de bestaande woning niet haaks op de weg is gebouwd, is de afstand van de toekomstige woning tot de weg groter. De horizontale afstand vanaf het midden van de weg tot de voorgevel van de woning bedraagt circa 22 meter. Het aanhouden van deze rooilijn levert geen problemen op ten aanzien van wegverkeerslawaaï. De toekomstige woning voldoet aan de voorschriften uit de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woning. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van vijftien extra verkeersbewegingen per dag, waarvan een aandeel van 5% vrachtverkeer. Dit is in beide gevallen een berekening met een ruime worst-case marge, omdat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer een stuk lager zal liggen. De landelijke CROW kengetallen gaan uit van een vrijstaande woning in het buitengebied van zo'n acht verkeersbewegingen per dag. In figuur 4.4 is de berekening weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		15
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.4: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het

omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'buitengebied'. In figuur 4.9 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.5: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

In de directe omgeving van Noordstraat 3 zijn de volgende bedrijven gevestigd.

- Noordstraat 1, Akkerbouwbedrijf De Nijs V.O.F.;
- Noordstraat 2, A.H. Dieleman, akkerbouwbedrijf;
- Noordstraat 5 en 6, Loonbedrijf Vervaeke;
- Noordstraat 9, Maatschap Verbrugge – Boeye, akkerbouwbedrijf.

Voor de percelen Noordstraat 1, 2 en 9 geldt dat er sprake is van een akkerbouwbedrijf. Dit type bedrijf is in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als Akkerbouw en Fruitteelt' (SBI 011, 012, 013). Voor dit type bedrijven gelden de richtafstanden 10 meter voor geur, 10 meter voor stof en 30 meter voor geluid.

Het bedrijf op Noordstraat 1 ligt in planologische zin het dichtst op de locatie Noordstraat 3. De grens van het bouwvlak van het bedrijf Noordstraat 1 grenst aan de erfgrans van het perceel Noordstraat 3. De toekomstige Ruimte voor Ruimte woning komt op zo'n 55 meter te liggen. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande woning Noordstraat 3 dichterbij dit bedrijf is gelegen dan de toekomstige ruimte voor ruimte woning. Hiermee wordt bedoeld dat de bestaande woning de maatgevende woning is voor dit bedrijf.

De overige genoemde akkerbouwbedrijven liggen beiden op tenminste 100 meter van de grens van het bouwvlak tot de locatie Noordstraat 3.

Het loonbedrijf heeft twee locaties aan beide zijden van de Noordstraat. De grens van het bouwvlak van de locatie Noordstraat 6, westelijk van de Noordstraat ligt op net geen 100 meter van de erfgrans van de toekomstige ruimte voor ruimte woning. De andere locatie, met huisnummer 5 en oostelijk van de Noordstraat, ligt op een afstand van 120 meter vanaf de grens van het bouwvlak tot de erfgrans van de toekomstige Ruimte voor Ruimte woning. Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als 'Dienstverlening t.b.v. landbouw' (SBI 014, 016). Voor dit type bedrijven gelden de richtafstanden 30 meter voor geur, 10 meter voor stof en 30 meter voor geluid. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Hoewel er in de praktijk geen sprake van is, staat het bestemmingsplan ook veeteelt toe op het perceel. Daarmee zou op basis van de VNG-brochure de richtafstand voor het aspect geur worden verruimd tot 100 meter. Zelfs in de theoretische situatie dat de bedrijven op Noordstraat 2 en Noordstraat 9 in de toekomst vee zullen gaan houden, zijn beide bedrijven op voldoende afstand gelegen van de herstructurering aan de Noordstraat 3.

Voor de bedrijven aan de Noordstraat 1 en 2 gelden dat in de bestaande situatie de bestaande woning Noordstraat 3 reeds binnen deze milieuf afstand is gelegen en dat de toekomstige ruimte voor ruimte woning juist het verst van dit bedrijf zal worden geprojecteerd en dus niet maatgevend is voor de bedrijfsvoering voor zowel Noordstraat 1 en 2.

Overige bedrijven liggen op 200 meter, of meer van de planlocatie. De toe te voegen woning is voor deze bedrijven ook niet de maatgevende woning. De nieuw te bouwen ruimte voor ruimte woning vormt voor deze overige bedrijven dan ook geen beperking voor de bedrijfsvoering.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

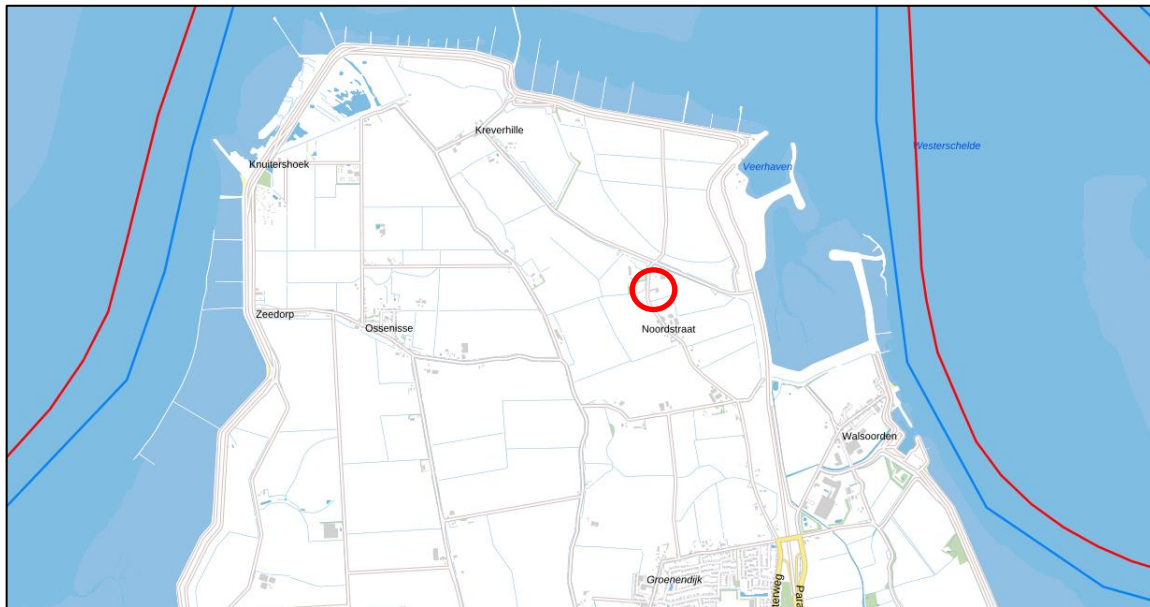
In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Noordstraat. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen

transportleidingen, of BEVI-inrichtingen. Over de vaarroutes naar de haven van Antwerpen vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De locatie aan de Noordstraat is buiten de groepsrisicocountour gelegen.

In figuur 4.6 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.



Figuur 4.6: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat de ontwikkelingslocatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Hiervoor is in juli 2022 door Adviesbureau Wieland een 'Quickscan natuurwetgeving' uitgevoerd.

De te slopen bebouwing bestaat uit een enkel steens muur en uit damwandplaten. Deze is niet geschikt als verblijfplaats voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en broedvogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Op het erf is een woonhuis dat wel geschikt is als broedplaats voor

huismus en verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing heeft geen nadelig effect op de mogelijke broed- en verblijfplaatsen van beschermde soorten.

De locatie waar de nieuwe woning gepland is bestaat uit weiland. Hier zijn geen broedvogels of grondgebonden zoogdieren te verwachten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Het weiland zal mogelijk op termijn ingericht worden met landschapselementen. Dit heeft een positief effect op natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

Het plangebied is niet geschikt voor andere beschermde soorten.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

De volledige quickscan is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Verkeer

De ontwikkeling leidt tot de bouw van één extra woning enerzijds, maar anderzijds wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. In de praktijk zal deze ontwikkeling leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen, met name het aandeel zwaar verkeer zal sterk afnemen.

Ontsluiting

De nieuwe woning is bereikbaar via een bestaande duiker, welke is aangesloten op de Noordstraat.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie voor de extra woning wordt aangesloten bij de kengetallen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied gelden kengetallen met een bandbreedte tussen 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig via de Noordstraat met de relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. Het aspect 'verkeersgeneratie' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Ook voor het aspect parkeren wordt aangesloten bij de kengetallen van genoemde CROW publicatie. Hier geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied de kengetallen met een bandbreedte tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het toekomstige perceel krijgt een oppervlakte van circa 2.500 m². Het perceel en de voortuin in het bijzonder is ruim genoeg om het parkeren volledig op eigen terrein plaats te laten vinden. Ook het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat

betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumtenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Hulst heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Noordstraat geldt een 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die tot de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken en met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte worden overschreden, maar niet de vrijstellingsoppervlakte van 500 m². In planologische zin biedt het nieuwe bestemmingsplan geen ruimte om 500 m² bebouwing op het perceel toe te voegen. Conform de regels van het bestemmingsplan bedraagt de bewoonbare vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen maximaal 225 m², waardoor het niet te verwachten is dat archeologisch onderzoek nodig is. Wanneer er geen verplichting voor een nader archeologisch onderzoek ligt, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet (ex artikel 5.10 Erfgoedwet). Bij een vondst dient contact te worden opgenomen met de gemeente Hulst.

In de bestemmingsplanregels zijn de voorschriften van het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' van toepassing verklaard. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische en aardkundige elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop.

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat het perceel is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol agrarisch bedrijf (zie bijlage 6). Hetzelfde geldt voor het perceel Noordstraat 2.

Door alle latere bebouwing aan de uit 1865 daterende woning te slopen, krijgt de woning zijn oorspronkelijke vorm weer terug. De woning zal met respect voor historie worden gerenoveerd.

Het perceel Noordstraat 2 ligt vrijstaand met een stevige erfbeplanting. De ontwikkeling op het perceel Noordstraat 3 heeft hierdoor geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het agrarisch bedrijf op de Noordstraat 2. In feite zal het herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand met huisnummer 3 zelfs een positieve bijdrage leveren aan de historische context van de omgeving.

Er zijn geen aardkundige waarden in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Het plangebied is grotendeels gelegen in een radargebied van vliegbasis Woensdrecht. De grens van dit radargebied ligt toevalligerwijs aan de westzijde van het plangebied. Hierdoor is een hoogtebeperkingen voor bouwwerken hoger dan 63 meter. De bouw van een woning verstoort de werking van het radargebied niet.

Verder zijn er in het plangebied geen overige beperkingen, zoals een molenbiotoop, bekend.

4.11 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State echter uitgesproken dat ook deze activiteiten invloed hebben op Natura 2000-gebieden, waardoor deze wel beschouwd dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van de meest actuele versie van de AERIUS-calculator.

Voor het toevoegen van de woning is een stikstofberekening uitgevoerd. Hierin zijn de verkeersbewegingen veroorzaakt door de bouw en het gebruik van de extra woning ingevoerd. De gegevens van de bouwfase zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Voor de gegevens van de gebruiksfase zijn de kengetallen gehanteerd door het CROW, waarbij is uitgegaan van een gemiddelde van acht verkeersbewegingen per dag. De verkeersbewegingen zijn in beeld gebracht van en naar de provinciale wegen in de omgeving. Vanaf dit punt gaat het verkeer op in het normale verkeersbeeld. Opgemerkt wordt dat er geen rekening is gehouden met het beëindigen van een agrarisch bedrijf, er is dus niet gesaldeerd.

Toets

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming - geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze bestemmingsplanwijziging geen significant effect heeft op Natura

2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.12 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 2.

4.13 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het saneren van een agrarisch bedrijf met veehouderij en de realisatie van één extra burgerwoning in het buitengebied, door middel van de ruimte voor ruimte regeling. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde voor woningbouw. Tevens zal het beëindigen van de bedrijfsbestemming juist een sterk positieve bijdrage leveren aan de milieu effecten.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project, het saneren van een bedrijfslocatie

en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, Ruimte voor Ruimte Noordstraat 3' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor het saneren van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf en de realisatie van een extra ruimte voor ruimte woning op het perceel Noordstraat 3 te Walsoorden. De planopzet sluit aan bij het moederplan 'Buitengebied' van de gemeente Hulst, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen. Omdat in voorliggende ontwikkeling sprake is van de ruimte-voor-ruimte regeling zijn aan de artikelen uit het moederplan nieuwe voorschriften toegevoegd die betrekking hebben op waterberging, landschappelijke inpassing en sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen.

5.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Tevens zijn de voorschriften uit de parapluherzieningen 'Archeologische en Aardkundige Waarden' en 'Huisvesting Arbeidsmigranten' van toepassing verklaard.

Artikel 2 Agrarisch

Aan dit artikel is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd ten aanzien van landschappelijke inpassing.

Artikel 3 Wonen

Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor de nieuw te realiseren voldoende waterberging op eigen perceel dient te worden gerealiseerd, een landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd én een voorwaardelijke verplichting dat de agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, alvorens de woning mag worden gebouwd en in gebruik mag worden genomen. Voor het overige sluit het artikel aan bij het moederplan 'Buitengebied Hulst' en de hierboven genoemde parapluherzieningen.

Bijlagen

Aan de regels zijn twee bijlagen toegevoegd ten aanzien van de voorwaardelijke verplichtingen voor de toekomstige landschappelijke inpassing en voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

5.2 Verbeelding

Op het perceel wordt een bouwblok toegevoegd, zodat in de toekomstige situatie uiteindelijk twee burgerwoningen op het perceel aanwezig zijn. In de vigerende situatie is één bedrijfswoning aanwezig. Op de verbeelding is tevens de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' opgenomen, alsmede de aanduidingen voor landschappelijke inpassing, sloop van de bedrijfsbebouwing en waterberging. De woning dient te worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken.



figuur 5.1, zuidzijde plangebied

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omwille van de strekking van het bestemmingsplan is de veiligheidsregio niet geraadpleegd.

Provincie Zeeland

PM

Waterschap Scheldestromen

PM

6.1.2 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van dd tot en met dd ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn wel/geen zienswijze ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de herbouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genooddakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over het verhalen van eventuele planschade. De

eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.



figuur 6.1: Zuidgevel te handhaven bedrijfswoning, de oude schoolramen zijn nog zichtbaar

Bijlage 1 | Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 | Bodemonderzoek

Bijlage 3 | Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 4 | Stikstofberekening

Bijlage 5 | Watertoets

Bijlage 6 | Cultuurhistorische waarden