

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Plattelandswoning Paalseweg 9, Graauw)



Versie: vastgesteld

Datum: februari 2022

Partiële herziening bestemmingsplan
Buitengebied Hulst

plattelandswoning
Paalseweg 9, Graauw

Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	24-02-2022
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst, voor het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning aan de Paalseweg 9 te Graauw

Inhoud

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3 Leeswijzer	6
2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Initiatief	7
2.2 Beschrijving omgeving.....	7
2.3 Herkenbaarheid primaire functie	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	13
4.1 Milieuaspecten	13
4.2 Watertoets	17
5. Juridische regeling	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Verbeelding	19
5.3 Regels	19
6 OMSCHRIJVING UITVOERBAARHEID	20
6.1 Burgerparticipatie.....	20
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	20
6.3 Privaatrechtelijke aspecten	20
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Bijlage 1 Adviesverzoek RUD en Berekening Fijnstof	21
Bijlage 2 AERIUS Stikstofbererkening	23
Bijlage 3 Notitie beantwoording zienswijzen en overzicht ambtelijke wijzigingen.....	25

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Paalseweg 9 te Graauw, tussen de kernen Graauw en Paal is een agrarisch bedrijf gelegen. Het perceel is inmiddels gesplitst, waarbij de loodsen op huisnummer 9a nog altijd agrarisch in gebruik zijn, maar de woning op huisnummer 9 niet meer als bedrijfswoning in gebruik is. Hierdoor dient deze voormalige bedrijfswoning in planologische zin te worden losgekoppeld van het bestaande bedrijf, zodat deze bewoond kan worden door derden. Om dit te bewerkstelligen dient de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning te worden omgezet.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel aan de Paalseweg 9 te Graauw is gelegen binnen de werking van het op 16 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van de gemeente Hulst. Tevens zijn de bepalingen van de paraplubestemmingsplannen 'huisvesting arbeidsmigranten' en 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing.

Op basis hiervan heeft het perceel de bestemming 'agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' en is de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' van toepassing.



Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van de gemeente Hulst (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De woning aan de Paalseweg 9 is planologisch gezien een agrarische bedrijfswoning welke samen met de aanwezige bedrijfsgebouwen op Paalseweg 9a tot hetzelfde agrarische bouwvlak behoort. Omdat de woning Paalseweg 9 niet meer bewoond wordt door iemand met een functionele binding met het agrarisch bedrijf, is er sprake van strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan worden opgeheven door middel van het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het planologisch-juridisch toestaan van het gebruik als burgerwoning waarbij deze woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf is mogelijk met de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoning. Op grond van deze nieuwe wet hoeft bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het inwerking hebben van een inrichting geen rekening te houden met de feitelijke bewoningssituatie maar kan worden uitgaan van de planologische situatie.

De gemeente Hulst heeft besloten om medewerking te verlenen aan voormelde ontwikkeling, door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief en de omgeving beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de relevante omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht en tot slot is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 opgenomen.

2 PLANBESCHRIJVING

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

2.1 Initiatief

Aan de Paalseweg 9 en 9a ligt een bestaand agrarisch bedrijf, waar de agrarische bedrijfswoning wordt niet meer als dusdanig gebruikt. Gelet op de afstand van deze woning tot de bedrijfsgebouwen wordt de woning niet als burgerwoning bestemd, maar als plattelandswoning. Dit is een louter administratieve wijziging. In ruimtelijke zin vinden er aan de woning, of in de omgeving geen ingrijpende wijzigingen plaats. Het gebruik van de huidige woning wordt voort gezet en dat verandert niet wanneer de woning als plattelandswoning wordt aangeduid.



afbeelding 2, woning Paalseweg 9

2.2 Beschrijving omgeving

De Paalseweg is de verbinding tussen de kernen Paal en Graauw. Aan de weg ligt een watergang, die zorgt voor de afvoer van hemelwater naar het gemaal Paal. Aan de Paalseweg zijn een aantal (voormalige) agrarische bedrijven gelegen. Karakteristiek voor deze bedrijven is de bereikbaarheid via een brug over de watergang.

De locatie ligt in de Melopolder. Een grootte polder van 423 hectare. In de polder liggen verspreid enkele agrarische bedrijven. De westzijde van de polder is onbebouwd. Aan de noordoostzijde van de polder ligt de kern Paal, aan de zuidzijde ligt het dorp Graauw. En aan de noordzijde het buurtschap Duivenhoek.

Het perceel Paalseweg 9 bestaat uit een ruime vrijstaande bungalow met een kap, een grote siertuin en omliggende weiden voor hobbydieren. Het perceel is 11.720 m² groot.

2.3 Herkenbaarheid primaire functie

Aan de woning vindt in principe geen wijzigingen plaats. Het gebruik ten opzichte van de huidige situatie verandert niet in feitelijke zin. Aan de buitenzijde blijft het pand direct herkenbaar als woning.



Afbeelding 3, woning Paalseweg 9, Graauw

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt.

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.



Afbeelding 4, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMVB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6 van het Bro is 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. Deze regeling staat bekend als 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 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. De ontwikkeling vindt plaats buiten stedelijk gebied.

Los van de te volgen procedure, maakt de ontwikkeling geen extra woning mogelijk, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.1.4 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen), kort gezegd: de 'Wet plattelandswoningen' in werking getreden.

Deze wet bevat een tweetal onderdelen. In de eerste plaats wordt geregeld dat bij verschillende wetten zoals bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten.

Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Planologisch regime is bepalend voor de mate van milieubescherming

Nu is het zo dat het feitelijk gebruik van een gebouw bepalend is voor de mate van bescherming tegen negatieve milieueffecten, ongeacht of dat gebruik in overeenstemming is met de toegekende bestemming. Indien een bedrijfswoning wordt bewoond door personen die geen binding met het bedrijf hebben, brengt dit met zich dat de woning bescherming geniet tegen nadelige milieueffecten. Voor het naastgelegen bedrijf gelden in dat geval striktere milieunormen, hetgeen een belemmering kan vormen voor de bedrijfsvoering van die inrichting. De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk door niet langer het feitelijk gebruik, maar het planologisch regime bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming. Dit wordt bereikt doordat aan artikel 2.14 van de Wabo een zevende lid is toegevoegd, luidende: 'Bij de toepassing van het eerste lid worden gronden en

bouwwerken in de omgeving van de inrichting in aanmerking genomen overeenkomstig het bestemmingsplan, de beheersverordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning’.

In het kader van de toetsingsgronden voor de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten, het veranderen of veranderen van de werking dan wel het in werking hebben van een (milieuvervuilende) inrichting wordt nu dus een koppeling gelegd tussen het milieu en de ruimtelijke ordening. Naast de Wabo, zijn ook de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet geluidhinder in soortgelijke zin aangepast.

Toets

De Wet plattelandswoningen voegt een nieuw artikel 1.1a toe aan de Wabo: Artikel 1.1a

1. Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan: inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.

Via artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat ‘een bedrijfswoning door een derde bewoond mag worden’ met toepassing van artikel 2.12, eerste lid (afwijken van het bestemmingsplan), mits met een goede ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het initiatief ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Het moet dan gaan om een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten plaats vinden. In onderhavige situatie aan de Paalseweg te Graauw is hier sprake van. Door het aanduiden van de bedrijfswoning als plattelandswoning hoeft ook voor deze woning niet handhavend te worden opgetreden om milieuhygiënische redenen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan en omgevingsverordening

Op 12 november 2021 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2021 vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is het kader waar vanuit de kwaliteiten van Zeeland worden gekoesterd en tegelijkertijd de kansen en mogelijkheden worden benut. De Zeeuwse Omgevingsvisie legt de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 vast. De Omgevingsvisie heeft verschillende karakters. De visie is enerzijds abstract en geeft grote lijnen, anderzijds is deze concreet en duidelijk. De Omgevingsvisie richt zich op een breed aspect. Hij gaat van monumenten tot aan grote projecten, van havens tot leefbaarheid, van mobiliteit tot voorzieningen en van aanpassing aan klimaatverandering tot aan het beleid rond woningen. Dit betekent dat al het Zeeuwse beleid is opgenomen in de Omgevingsvisie.

Conclusie

Ten aanzien van een plattelandswoning heeft de provincie Zeeland geen specifieke beleidsuitgangspunten, waaraan getoetst moet worden. Echter, omdat het aanduiden van deze woning als plattelandswoning er wel aan bij draagt dat het gebruik van een bestaande woning kan worden voort gezet en er hierdoor dus geen sprake is van leegstand, kan worden gesteld dat er sprake is van een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik, waardoor het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Zeeuwse ruimtelijk beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025.

Op basis van de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'behouden'. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren.

Conclusie

Met het aanduiden van de woning Paalseweg 9 als plattelandswoning, verandert er in het ruimtelijk beeld en het functioneren in de omgeving niks. Sterker nog, de plattelandswoning is bedoeld om juist het huidige functioneren van het naastgelegen bedrijf voort te zetten. De wijziging is niet ruimtelijk, maar uitsluitend administratief van aard. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Structuurvisie Gemeente Hulst'.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 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

Aan de Paalseweg 9 te Graauw wordt geen extra ontwikkeling mogelijk gemaakt. De huidige woning wordt bewoond en dat blijft in de toekomstige situatie ook zo. De gebruiksmogelijkheden van de bestaande woning worden verruimd in die zin dat de woning ook kan worden bewoond door mensen die geen functionele binding hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. Omdat het bestaande gebruik, ten opzichte van het voorgaande gebruik ongewijzigd blijft heeft het project geen extra verkeersaantrekkende werking.

Er is een fijnstofberekening uitgevoerd. Hiervoor is gekeken naar de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan toelaat. Op basis van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een intensieve veehouderij op de locatie Paalseweg 9 te starten. Voorgaande betekent feitelijk dat alleen relatief kleine aantallen stuks vee gehouden kunnen (gaan) worden.

Om na te gaan of het aspect fijnstof eventueel een beperking kan vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijfsgedeelte op Paalseweg 9, is vlak naast de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (fictief) een stal gesitueerd, waarin 500 koeien worden gehouden, zoals opgenomen in onderstaande afbeelding.



afbeelding 5, fictieve stal voor 300 – 500 koeien

Omdat ter plaatse sprake is van een grondgebonden bedrijf, representeert dit de 'worst case' situatie voor het houden van dieren ter plaatse. De vraag of het reëel is om zo veel dieren te houden, zonder dat er sprake is van een bedrijfswoning, wordt daarbij buiten beschouwing gelaten. Met behulp van het programma ISLA3a (versie 2016-1) is vervolgens berekend wat in de 'worst case' situatie de fijnstof belasting op de dan plattelandswoning Paalseweg 9 is. Uit deze berekening blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke normen voor fijnstof. De uitbreidingsmogelijkheden van het agrarische bedrijfsgedeelte op Paalseweg 9 te Graauw, worden derhalve niet beperkt door de plattelandswoning op het erf. Dit impliceert meteen ook dat, ook daar waar het het aspect fijnstof betreft, zelfs in de 'worst case' situatie sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het advies van de RUD en de resultaten van de fijnstof berekening zijn als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Dit project draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.1.2 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

Toets

Uit historisch vooronderzoek is niet gebleken dat op de woonlocatie sprake is geweest van bodembedreigende activiteiten zoals ondergrondse tanks, dan wel andere activiteiten welke aanleiding geven om verontreiniging binnen het plangebied te verwachten. Wel was binnen de toenmalige inrichting (toen de woning nog behoorde bij het naastgelegen agrarische bedrijf) een ondergrondse dieseltank aanwezig geweest. Deze is nog niet gesaneerd. Uit historisch dossieronderzoek is gebleken

dat er geen tanks binnen het plangebied hebben gelegen, enkel bij en in de naastgelegen loodsen op geruime afstand van het plangebied.



Afbeelding 5, luchtfoto Paalseweg 9, Graauw uit 1953 (bron: Zeeland.nl)

Tevens heeft op deze locatie geen boomgaard gestaan, en is de locatie altijd in gebruik geweest als woonhuis. Ook voor de bouw van de huidige woning in 1978 was er reeds een woning op dezelfde locatie aanwezig. De bodemkwaliteitskaart Zeeland duidt de locatie aan als achtergrondwaarde: Buitengebied en woonwijken 1960 en de bodemfunctie overig. De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om verkennend onderzoek te verrichten.

4.1.3 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

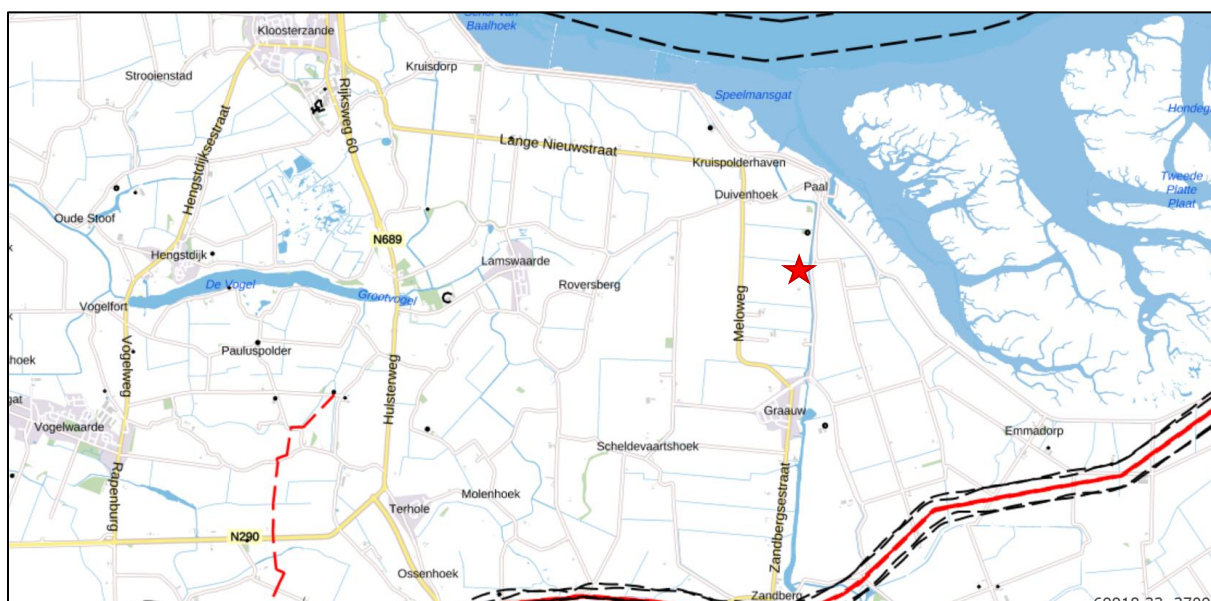
als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

- 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 Paalseweg. Er wordt hier geen gevoelig object toegevoegd, de gebruiksmogelijkheden van een bestaand gevoelig object worden uitgebreid. Op de risicokaart staan met uitzondering van enkele propaantanks bij agrarische bedrijven in de omgeving, geen soorten risico's, zoals de transportleidingen, routes gevaarlijke stoffen, of BEVI-inrichtingen. In afbeelding 5 is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is het plangebied rood aangeduid.



Afbeelding 6, uitsnede risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risico's op basis van externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- 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.

4.1.4 Onderzoek milieuhinder omliggende bedrijven

In de 'Wet Plattelandswoningen' is geregeld dat bij het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorende bedrijf, een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan bij een burgerwoning. De woning is hierdoor niet beschermd tegen geur, geluid en gevaar, maar de woning blijft wel onderdeel van de inrichting (1.1a Wabo). Om de woning aan te duiden als plattelandswoning dient op deze aspecten het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Paalseweg 9a niet onderzocht te worden.

Voor alle overige bedrijven in de omgeving is de bestaande woning aan de Paalseweg 9, reeds een woning van derden. Voor de overige bedrijven verandert er niets qua milieuzonering, ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij dient te worden opgemerkt dat binnen een straal van 400 meter rondom het perceel geen woningen of bedrijven zijn gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt aan de Meloweg 6, Graauw op ruim 430 meter afstand van de toekomstige plattelandswoning Paalseweg 9. Op basis van de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG gelden voor grondgebonden agrarische bedrijven, zoals aan de Meloweg 6, een minimale afstand van 30 meter. Deze richtafstand is ruim binnen de werkelijke afstand tussen het bedrijf en de woning Paalseweg 9. De afstand tot het grondgebonden bedrijf aan de Paalseweg 13 bedraagt bijna 500 meter.

Opgemerkt wordt dat genoemde bedrijven ook vee zou kunnen houden. Het geldende bestemmingsplan sluit deze vorm van een agrarisch bedrijf niet uit. De richtafstanden voor grondgebonden veehouderijen zijn 100 meter. De plattelandswoning ligt op een veel ruimere afstand.

Een bedrijfswoning is al een geurgevoelig object ten opzichte van omliggende bedrijven, waardoor er geen sprake is van een belemmering. De ontwikkeling voegt geen nieuwe woning toe in de omgeving.

4.1.5 Stikstofdepositie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS) en de AERIUS Calculator (2020) moet en kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend.

Omdat het gebruik van de woning ten opzichte van het voorgaande gebruik ongewijzigd blijft, heet het plan geen extra verkeersaantrekkende werking. Echter is voor de AERIUS-berekening uitgegaan van een worst case situatie, door te rekenen met acht extra verkeersbewegingen per dag. Zelfs wanneer wordt uitgegaan van een worst case situatie is de uitkomst hiervan dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning. De volledige stikstofberekening is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.6 Overige milieuaspecten

Omdat er geen sprake is van het toevoegen van een woning, maar het wijzigen van het gebruik van een bestaande woning, wordt nader onderzoek naar de aspecten verkeer en geur niet noodzakelijk geacht.

4.2 Watertoets

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.

Toets

Het gebruik van de woning aan de Paalseweg 9 als plattelandswoning voegt geen woning, of

bebouwing toe. Ten opzichte van de bestaande situatie blijft het gebruik als woning ongewijzigd. Met betrekking tot de waterhuishouding vinden er ter plaatse geen wijzigingen plaats.

5. Juridische regeling

5.1 Algemeen

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor het bestemmen van de woning Paalseweg 9 tot een Plattelandswoning. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende regels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Tevens is de inhoud van de paraplubestemmingsplannen 'Huisvesting Arbeidsmigranten' en 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing verklaard.

5.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt door middel van het toekennen van de aanduiding plattelandswoning (A(sa-pla)) binnen de huidige Agrarische bestemming toegevoegd. Met deze aanduiding wordt planologisch direct de koppeling met het agrarisch bedrijf gelegd, die bestemming is immers inhoudelijk de aanleiding voor de invoering van het fenomeen van de plattelandswoning. Het gebruik als plattelandswoning wordt in afwijking van de bestemming mogelijk gemaakt.

5.3 Regels

De herziening in de regels heeft betrekking op Artikel 1 en Artikel 3 van het moederplan 'Buitengebied Hulst'. Aan artikel 1 een begripsbepaling toegevoegd voor plattelandswoning en in artikel 3 zijn de Bestemmingsomschrijving (lid 3.1) en de Specifieke gebruiksregels (lid 3.2) aangevuld. De regels van beide parapluplannen blijven ongewijzigd.

6 OMSCHRIJVING UITVOERBAARHEID

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

6.1 Burgerparticipatie

De eigenaar van het naastgelegen bedrijf is geïnformeerd over het herbestemmen van de bedrijfswoning. Ook de toekomstige bewoner van de woning is op de hoogte van het begrip plattelandswoning. Het plan heeft geen invloed op de omgeving.

Voor de realisatie van het plan wordt tevens een openbare voorbereidingsprocedure gevoerd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing komen in zijn geheel voor de initiatiefnemers. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

6.3 Privaatrechtelijke aspecten

Met de initiatiefnemers is een planschade overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de totale kosten voor rekening van de initiatiefnemers zijn, evenals eventuele planschade. Het plan heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente Hulst.

Op het perceel zijn verder geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.4.1 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.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft geen opmerkingen gemaakt op het voorontwerp.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap Scheldestromen heeft eveneens geen opmerkingen gemaakt op het voorontwerp.

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

6.4.2 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 PM tot en met PM 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1 | Adviesverzoek RUD en Berekening Fijnstof

Bijlage 2 | AERIUS Stikstofbererkening

Bijlage 3 | Notitie beantwoording zienswijzen en overzicht ambtelijke wijzigingen