

Wijziging

Bestemmingsplan Buitengebied Hulst

Hulsterweg 46

4587 LG Kloosterzande

Datum: 07-10-2015

Opdrachtgever: Dhr. a. Biddelo
Scheldeweg 19
4587 RD Kloosterzande

Opgesteld door: Bouwadvies Zeeland
Hof te Zandeplein 1
4587 CK Kloosterzande

Versie: Gewijzigd vastgesteld

Inhoud

1. Inleiding

1.1. Aanleiding	3
1.2. Vigerende planologische regeling	4
1.3. Wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 van de Wro	4

2. Toetsing aan de voorwaarden	5
--------------------------------	---

3. Toekomstige bestemmingsregeling	8
------------------------------------	---

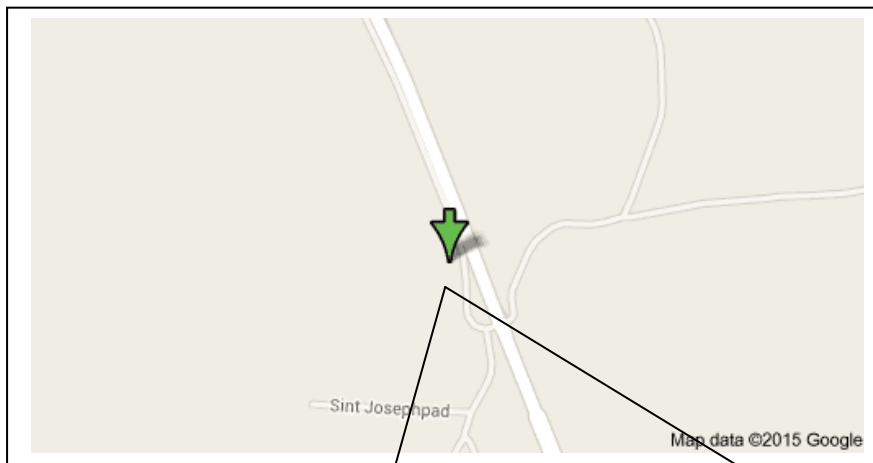
4. Bijlagen	9
-------------	---

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

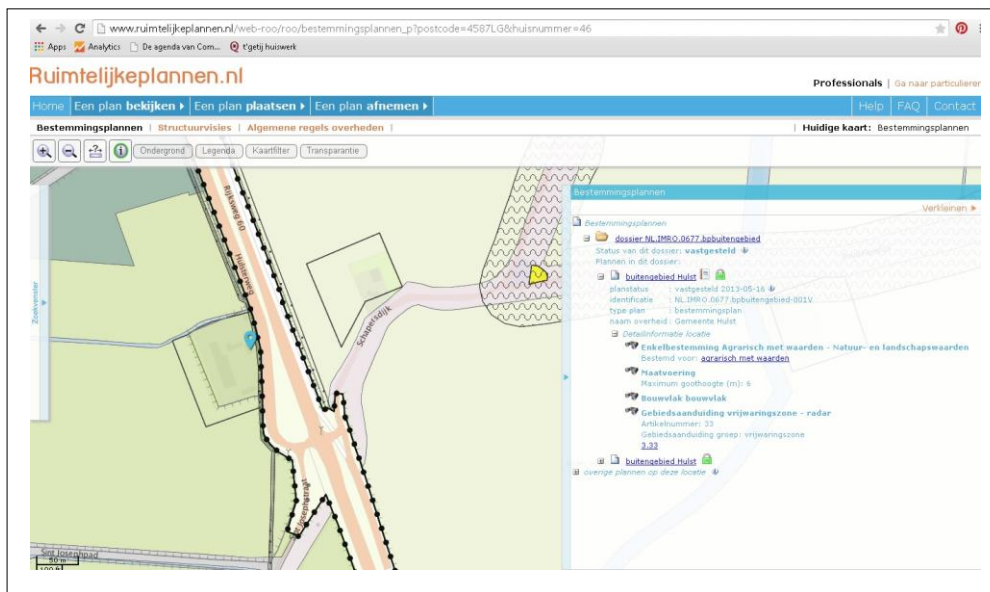
Initiatiefnemer heeft object aangekocht met de intentie daar te gaan wonen. Het bestemmingsplan dient afgestemd te worden op het toekomstige gebruik van de planlocatie. Te weten “specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf”.

In het huidige geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “agrarisch” om te kunnen zetten naar “specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf”.



1.2 Vigerende planologische regeling

In het bestemmingsplan Buitengebied is de betreffende planlocatie voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden. Tevens is in de regels die van toepassing zijn op deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door gebruikmaking van deze bevoegdheid kan het college de bestemming “agrarisch” wijzigen naar de bestemming “specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf”.



1.3 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet op de ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het College van Burgemeester en Wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

Onder artikel 5.6.7 van het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, onder voorwaarden, toegepast kan worden voor beoogd initiatief.

5.6.7 Wijzigen naar bestemming “Wonen”

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” met de op de verbeelding opgenomen aanduiding “bouwvlak” te wijzigen in de bestemming “Wonen” met de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf”, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*

- b. Het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*
- c. Het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*
- d. De inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud van de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ en 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;*
- e. Bestaande nieuwe economische dragers als vervolgvactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;*
- f. Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;*
- g. De wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;*
- h. Wijziging mag niet leiden tot:*
 - 1. Onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
 - 2. Onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.*

2 TOETSING AAN DE VOORWAARDEN

In voorgaand hoofdstuk zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het planinitiatief dient te voldoen. Per onderdeel wordt in dit hoofdstuk hierop nader ingegaan:

Wijziging naar bestemming “Wonen”

- a. Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*

Er zal enkel gebruik gemaakt worden van de bestaande te handhaven woning. Er is daarnaast sprake van een cultuurhistorische waardevolle boerderij, welke gehandhaafd blijft.

- b. Het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*

Er zullen geen extra woningen bijkomen. De bestaande woning blijft gehandhaafd.

- c. Het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*

Er vindt geen vergroting van het bouwvolume plaats.

- d. De inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud van de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ en 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;*

De inhoud van de bestaande woning bedraagt maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m².

- e. Bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;*

Momenteel is een nieuwe economische drager (nog) niet aan de orde.

- f. Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;*

Niet van toepassing

- g. De wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;*

- Milieuafstanden

In de directe omgeving bevindt zich het dichtstbijzijnde bedrijf op ca. 85 meter (grens bouwblok Schapersdijk 5). Op Schapersdijk 5 rust de bestemming “agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden”. Deze gronden zijn bestemd voor “agrarisch grondgebruik” en “een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening”. Dat betekent dat bestemmingsplanmatig op dit perceel ook een veehouderij is toegestaan. De richtafstand voor een veehouderij is 100 of 200 meter, afhankelijk van het soort dieren dat gehouden wordt. Aan die afstand wordt niet voldaan.

Toch kan gesteld worden dat de voorgenomen wijziging uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar is en niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bedrijven. Dit wordt onderstaand gemotiveerd.

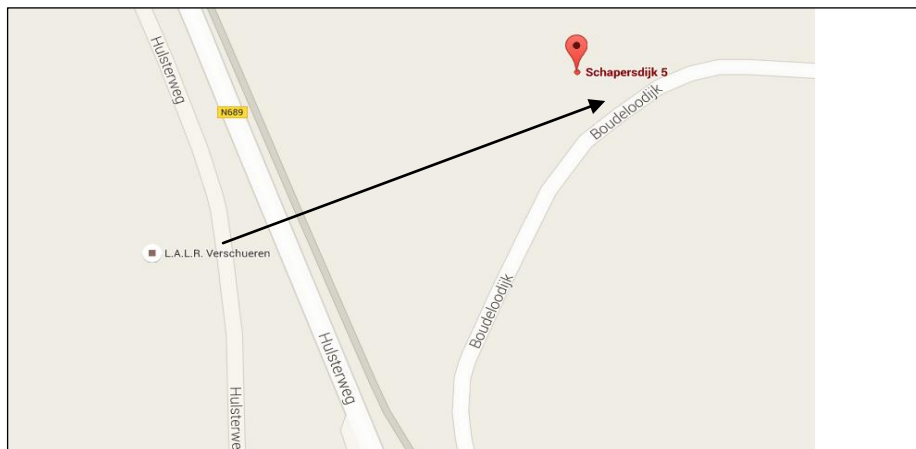
Binnen 200 meter van Hulsterweg 46 ligt alleen Schapersdijk 5. De ontwikkelmogelijkheden van laatstgenoemd perceel zouden worden beperkt als de woning op het perceel Hulsterweg 46 na de voorgenomen bestemmingswijziging meer bescherming zou genieten, als geurgevoelig object, dan in de huidige situatie het geval is. Dat zou alleen het geval zijn als de woning op het perceel Hulsterweg 46 in de huidige situatie minder bescherming geniet dan een “gewone” woning, omdat deze woning in de huidige situatie tot een veehouderij zou behoren. Een veehouderij is een inrichting bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen of wegen van dieren.

In 2005 is reeds geconstateerd dat er op het perceel Hulsterweg 46 geen dieren werden gehouden. De woning op het perceel Hulsterweg 46 geniet in de huidige situatie dan ook dezelfde bescherming als een “gewone” woning. De ontwikkelmogelijkheden van Schapersdijk 5 worden dus niet beperkt door het toekennen van een nieuwe bestemming aan de woning die gelegen is op het perceel Hulsterweg 46.

In de huidige situatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat op het perceel Hulsterweg 46. Door de bestemmingswijziging kan deze woning niet meer (of anders) belast worden door omliggende bedrijven, in casu Schapersdijk 5, dan in de huidige situatie het geval is. Het woon- en leefklimaat op het perceel Hulsterweg 46 blijft dus onveranderd (goed).

- Geluid

De huidige woning blijft bestaan en het gebruik wordt voortgezet. Op grond van de Wet geluidhinder (incl. werkverkeer) is er in dit kader geen aanleiding voor een nadere afweging (bestaande situatie verandert niet).



- Bodem

Zie bijlage I

h. Wijziging mag niet leiden tot:

- 1. Onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
- 2. Onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschap- en natuurbeschermingsdeskundige.*

Vanwege de ruime afstanden tot andere locaties, zowel agrarische bedrijven als woningen, zal hierdoor geen aantasting ontstaan van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van die bestemmingen en functies.

Vanwege de toekomstige bestemming "Wonen", zal geen aantasting ontstaan van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

Zie bijlage III

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief pas binnen het beleid en geen nadelige gevolgen geeft voor de omgeving.

3 TOEKOMSTIGE BESTEMMINGSREGELING

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'atelier', tevens voor een atelier;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beeldhouwatelier', tevens een beeldhouwatelier;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension', tevens een dierenpension;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf', tevens een lasbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag', tevens statische opslag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', tevens een voormalig agrarisch bedrijf;**
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuizen', tevens een landhuis;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', uitsluitend een woonwagenstandplaats;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', tevens een zorgboerderij;

met de daarbij behorende:

- l. infrastructurele voorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. groen- en speelvoorzieningen;
- o. tuinen en erven;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

Bijlagen

- I Voorstel nieuw bouwvlak
- II Bodemkwaliteit
- III Beoordeling bestemmingswijziging Hulsterweg 46 te Kloosterzande op gebied van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden

BIJLAGE I

