

Wijzigingsplan Kalverdijk 17, Walsoorden

Toelichting wijzigingsplan Kalverdijk 17, Walsoorden

Colofon

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.wpbuitenkalverdk17-001O
Planstatus:	ontwerp
Datum:	15 september 2022
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Kalverdijk 17 te Walsoorden van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Geldend bestemmingsplan	6
1.3 Doel	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Planbeschrijving	8
2.1. Bestaande locatie	8
2.2 Toekomstige situatie plangebied	10
2.3 Eigendommen van derden	10
3. Beleidskaders.....	11
3.1. Rijksbeleid	11
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten.....	15
4.1. Bodem	15
4.2. Geluid	16
4.3. Luchtkwaliteit	16
4.4. Bedrijven en milieuzonering	17
4.5. Externe veiligheid.....	18
4.6. Flora en fauna.....	19
4.7. Geur.....	20
4.8. Verkeer	20
4.9. Archeologische waarden en cultuurhistorie	21
4.10 Waterhuishouding	21
4.11 Conclusie	22
5. Juridische opzet	23
5.1. Algemene opzet.....	23
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1 Burgerparticipatie.....	24
6.2 Vooroverleg	24
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	24
6.4 Economische uitvoerbaarheid	24
Bijlage 1: Watertoetstabel.....	27

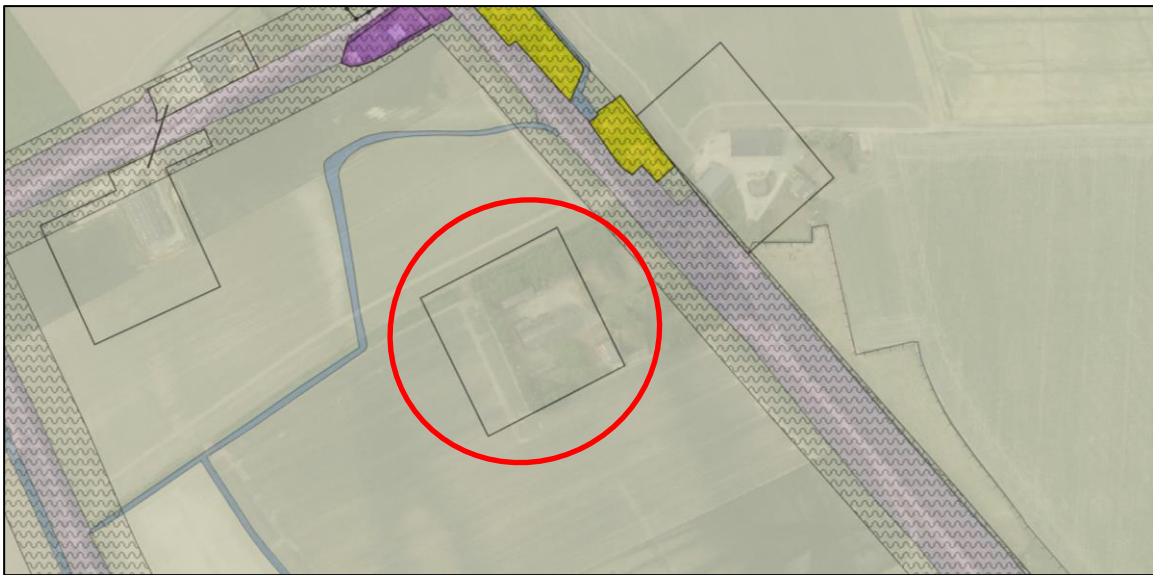
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Kalverdijk 17 in Walsoorden was een agrarisch bedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', vastgesteld op 16 mei 2013, valt het erf met de boerderij onder de bestemming Agrarisch. Het erf wordt verkocht. Omdat het niet realistisch is dat het als agrarisch bedrijf wordt verkocht, bestaat de wens om de agrarische bestemming te laten vervallen. Om het toekomstige gebruik en de geldende bestemming in overeenstemming met elkaar te brengen, dient de bestemming te worden gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'. In het onderhavige wijzigingsplan wordt de huidige bedrijfswoning juridisch-planologisch omgezet naar burgerwoning en wordt het plangebied onder de bestemming 'wonen' gebracht.

1.2. Geldend bestemmingsplan

De eigendommen van het perceel Kalverdijk 17 te Walsoorden zijn gelegen binnen de werking van het op 16 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en is bestemd als 'agrarisch'. Op het perceel is eveneens een bouwvlak aanwezig. Tevens geldt op de locatie de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'. Tegen de Kalverdijk geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', de Kalverdijk is de eerste dijk na de zeedijk van de Westerschelde en heeft hierdoor nog een waterkerende functie bij een dijkdoorbraak. De Kalverdijk zelf is bestemd als 'beschermde dijk', maar deze dijk valt net buiten het plangebied.



Afbeelding 1, uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

Tevens is het op 8 juni 2017 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' van toepassing. Voor het perceel geldt dat het is bestemd als 'waarde - archeologie 2'.

1.3 Doel

Middels artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' is het mogelijk de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen', door middel van een zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 lid 1 onder a Wro.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

2. Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan 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. Bestaande locatie

Het plangebied is gelegen in de kop van het gemeentelijke grondgebied van Hulst, vlak bij de Westerschelde. De woning staat aan het eind van de Kalverdijk, die iets noordelijker uitkomt op de Molenweg. Het plangebied maakt deel uit van een open polderlandschap met verspreide voornamelijk agrarische bebouwing.

De locatie Kalverdijk 17 bevat de kadastrale percelen Hontenisse sectie L percelen 1404, 1406 en 1408. Het erf wordt aan alle zijden omgeven door akkerland. De Kalverdijk, waar het perceel op ontsloten is, ligt aan de oostzijde. Ten noorden van de planlocatie, op de hoek van de Molenweg en de Kalverdijk staat een kleinere loods waarin een aannemingsbedrijf materiaal opslaat.

Het geldend agrarisch bouwvlak is aan de noord- en westzijde groter dan het bestaand erf. Het bouwvlak ligt tevens op een deel van het aansluitend agrarisch perceel, maar ook deels over de noordelijk van het erf gelegen sloot en een snipper van het agrarisch perceel HTN L 1401, 1405 en 1407.

Het erf wordt door middel van een haag en een toegangshek van de openbare weg gescheiden. De bebouwing bestaat uit een vrijstaand woonhuis met zadeldak (1910) en serre-aanbouw, een oude houten schuur met zadeldak (1905), een varkenskot en een nieuwere aardappelloods. De woning heeft een symmetrische voorgevel met een voormalige ingang in het midden (vervangen door een kleiner venster) met aan weerszijden twee vensters. De gevel is rijk gedecoreerd met gekleurde bakstenen in de boogvelden, plint en speklagen en een houten bakgoot op klossen. In de kozijnen bevinden zich nog duimen voor de ophanging van luiken. De achterzijde is gepleisterd en heeft meerdere aanpassingen ondergaan, waardoor de architectuur en de authenticiteit aan deze zijde heeft geleden. De oude schuur is opgebouwd uit gepotdekselde planken. De gevelindeling is nog intact en authentieke kenmerken als klinket, makelaars en waterborden zijn bewaard gebleven. In het interieur zijn de houten gebinten en de oude stalindeling nog grotendeels aanwezig. De schuur is zeer authentiek. Het varkenskot heeft kleine wijzigingen ondergaan. De ensemblewaarde van de bebouwing is vrij hoog. De erfindeling is licht gewijzigd. Het erf wordt van drie kanten omringd door een windsingel. Een oprit omgeven door bomen leidt naar de bebouwing. Voor het huis ligt een eigentijdse tuin, ernaast een moestuin. Het erf bestaat grotendeels uit weide, waarin verscheidene fruitbomen en een drinkpoel voorkomen.



Afbeelding 2, ligging van het erf (Bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 3, luchtfoto van het perceel Kalverdijk 17 te Walsoorden (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Omdat de verwachting is dat de toekomstige eigenaar het perceel niet zal gebruiken voor een agrarisch bedrijf, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar 'wonen'. Het bestaande agrarisch bouwvlak komt te vervallen. Daar waar het bouwvlak is gelegen op het erf, zoals rood omkaderd in afbeelding 3, wordt dit gewijzigd naar 'wonen', waar het bouwvlak is gelegen buiten het bestaande erf, blijft de agrarische bestemming gehouden en vervalt uitsluitend het bouwvlak. Het deel tussen de openbare weg en de bestaande woning, krijgt eveneens de bestemming 'wonen'. Met uitzondering van genoemde planologische wijzigingen, zullen er naar aanleiding van deze bestemmingswijziging geen fysieke wijzigingen op het perceel plaats vinden.

2.3 Eigendommen van derden

In onderstaande afbeelding is de eigendomssituatie in beeld gebracht. Het grootste deel van het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De naastgelegen sloot is in eigendom van Waterschap Scheldestromen (kadastraalnr HTN L 1403). Over deze sloot loopt thans het geldende agrarische bouwvlak, behorende bij Kalverdijk 17 te Walsoorden. Hetzelfde geldt voor een snipper van het perceel HTN L 1401. Dit is in eigendom van een nabij wonende agrariër. En eveneens voor het perceel achter (zuidoostelijk) het agrarisch bouwvlak, dat eveneens in eigendom is van een derde (kadastrale nrs. HTN L 1405 en 1407). Met genoemde eigenaren vindt afstemming plaats over het vervallen van het agrarisch bouwvlak. Zie hiervoor paragraaf 6.1 van deze toelichting.



afbeelding 7, eigendomssituatie plangebied Wijzigingsplan Kalverdijk 17, Walsoorden

3. Beleidskaders

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

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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.

Toets

De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Hier is voor deze ontwikkeling geen sprake van. Wel kan gesteld worden dat het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf in de nabijheid van een Natura2000 gebied (Westerschelde en Saeftinghe) past binnen de actuele discussie rondom de stikstofproblematiek. Het Rijksbeleid staat deze ontwikkeling niet in de weg. Een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking is hier eveneens niet relevant, omdat er geen sprake is van het toevoegen van een woning en geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsplan en omgevingsverordening

Op 11 november 2021 heeft Provinciale 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

De provincie herkent dat het aantal agrarische bedrijven in aantal afneemt. De Omgevingsvisie richt zich vooral op de bestaande agrarische bedrijven die een transitie naar een meer duurzame vorm van landbouw moeten maken en die een bijdrage levert aan de algemene doelstellingen van de Omgevingsvisie. Voor vrijkomende agrarische bedrijven biedt de Omgevingsvisie kansen voor nieuw economische dragers en ook kansen voor versterking van het landschap als onderdeel van de kwaliteitsverbetering van stikstofgevoelige natuur en volhoudbare landbouw. In de toekomst zal het erf als woonlocatie worden gebruikt, waardoor het past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Mocht er gebruik gemaakt worden van de regeling voor nieuw economische dragers, dan dient hier een aparte procedure en een aparte afweging worden gemaakt. Omdat na vaststelling van dit bestemmingsplan een veehouderij wordt uitgesloten, biedt dit plan in feite ook indirect een bijdrage aan de reductie van de stikstofuitstoot. Gelet op de ligging nabij het Natura 2000 gebied 'Westerschelde en Saeftinghe' past deze ontwikkeling tevens in het toekomstige stikstofbeleid, waarvan de provincies bevoegd gezag zijn.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Waar de omgevingsvisie is vernieuwd, vigeert thans nog de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor onderhavige ontwikkeling heeft de provincie voorschriften voor niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten als vervolgvacature bij een agrarisch bedrijf. Bij onderhavige ontwikkeling is hier voornamelijk geen sprake van om van deze regeling gebruik te maken.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Hulst

De 'Structuurvisie Hulst' is door de gemeenteraad van Hulst op 15 mei 2012 vastgesteld. In de structuurvisie Hulst wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

De structuurvisie Hulst schetst voor het buitengebied een beeld waarbij de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het buitengebied blijft, maar waar bezoekers van kunnen meegenieten. Het centrale kleinschaligere gebied van oude polders biedt ruimte voor recreatieve routes met daaraan gekoppeld allerlei nieuwe economische dragers. Initiatieven zullen hierbij vanuit de agrarische sector moeten komen, waarbij aandacht nodig is voor de menging van agrarische, woon- en recreatieve functies. Bij een verdere versterking van landschap en woonomgeving verdient het aanbeveling gebruik te maken van structuren die in de ondergrond en de historie verankerd liggen. Daarbij gaat het om het benutten van de ligging aan de Westerschelde, het herkenbaar maken van liniedijken en liniezones en het versterken van kreken.

Het plangebied valt onder de strategie 'verbreden'. In de strategie verbreden worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie in principe prima functioneert. De variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed. Deze strategie is toegekend aan het gebied met de oudste inpolderingen. Het gebied onderscheidt zich van de grootschalige polders door haar dijkenpatroon en het craquelé van het (kleinschaligere) verkavelingspatroon. De bebouwing in deze polders kent een rijke historie. Voorgesteld wordt om agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden naast hun agrarische activiteiten ook nevenschikt nieuwe economische dragers toe te voegen, waardoor een aantrekkelijke mix van landbouw, natuur en recreatie ontstaat. Het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming past binnen deze strategie. Gebruik wordt

gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen. Daarmee past het voornemen in het gemeentelijk beleid.



afbeelding 4, strategie 'verbreden'

De projectlocatie behoeft geen grootschalige ingrepen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aan de Kalverdijk 17 te Walsoorden past binnen de doelstellingen van de 'Structuurvisie Hulst'.

3.3.2. Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

Burgemeesters en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om binnen de in het bestemmingsplan bepaalde grenzen het plan te wijzigen. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.6.7 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Om de bestemming te kunnen wijzigen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst':

3.6.7 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming '[Agrarisch](#)' met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande

bedrijfswoning(en);

- b. het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ of 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;
- e. bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;
- f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;
- g. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

Ad. a: De bestaande bedrijfswoning blijft bewoond, aan dit artikel wordt voldaan.

Ad. b: Voorliggend wijzigingsplan voegt geen woning toe, aan dit artikel wordt voldaan.

Ad. c: Voorliggend wijzigingsplan maakt het vergroten van het bouwvolume van de gebouwen niet mogelijk. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen wordt niet gewijzigd. Aan dit artikel wordt voldaan.

Ad d: Deze voorschriften zijn opgenomen in de planregels behorend bij dit wijzigingsplan. Hiermee is geborgd dat aan dit artikel wordt voldaan.

Ad e: Deze voorschriften zijn opgenomen in de planregels behorend bij dit wijzigingsplan. Hiermee is geborgd dat aan dit artikel wordt voldaan.

Ad f: Op het perceel bevindt zich geen cultuurhistorische waardevolle, of monumentale bebouwing. Aan dit artikel wordt voldaan.

Ad g: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Ad h: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting.

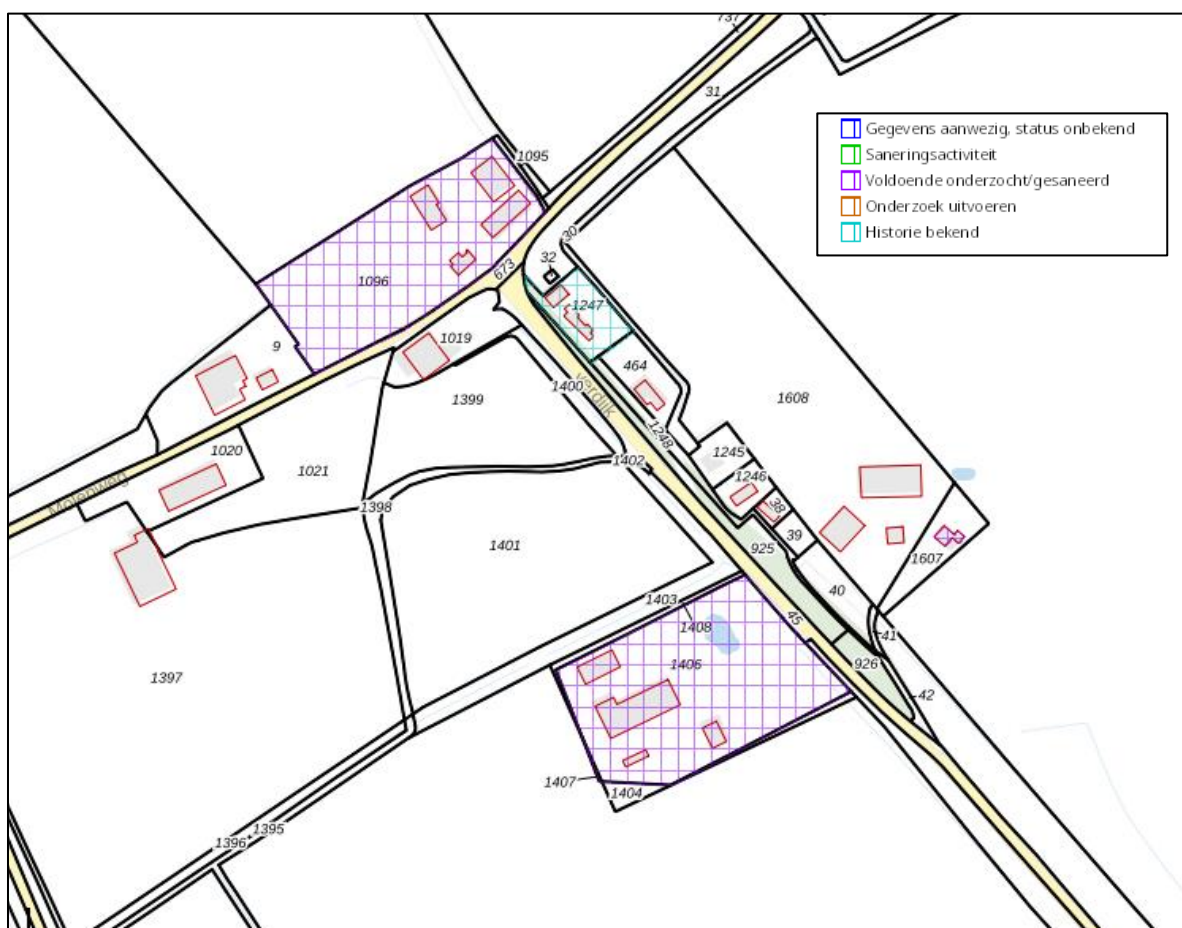
4. Omgevingsaspecten

4.1. 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. In eerste instantie is een historische afweging nodig. Voor zover daaruit blijkt dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan een verkennend onderzoek achterwege blijven.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Voor het historisch onderzoek is de website Bodemloket.nl geraadpleegd. Hierin wordt bijgehouden van welke locaties reeds de bodem is onderzocht en of dit hiermee ook voldoende onderzocht is.



afbeelding 5, uitsnede Bodemloket.nl

Op basis van de gegevens van het Bodemloket.nl blijkt dat het perceel Kalverdijk 17 te Walsoorden reeds is onderzocht en tevens voldoende gesaneerd. Een nader bodemonderzoek is derhalve voor dit perceel niet noodzakelijk.

Op grond van gegevens in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem (Bis) is er geen directe aanleiding voor het verwachten van een bodemverontreiniging welke belemmerend zou kunnen zijn voor wijzigen van bestemming. Op de locatie is echter voor zover bekend geen bodemonderzoek

uitgevoerd en in geval van toekomstige ontwikkelingen waarbij een omgevingsvergunning bouwen is vereist zal wel om een bodemonderzoek nog worden gevraagd.

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

4.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder kent voor wegverkeer voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. Het plan heeft betrekking op een reeds bestaande bedrijfswoning die op grond van de Wgh is aan te merken als een geluidgevoelig object. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen echter niet getoetst te worden op de grenswaarden. Nu noch de woning, noch de weg wordt gewijzigd, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, danwel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van een bestemming van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'wonen'. Er wordt geen woning toegevoegd, wel verdwijnt er een bedrijfsbestemming. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor in theorie af, met name het zware bedrijfsmatige verkeer zal afnemen. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, danwel vice versa, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is het een en ander nader beschreven en uitgewerkt. In de brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstand tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via omgevingsvergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten hoeven te ontstaan.

Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en de dichtstbijzijnde woningen van derden. Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijfsactiviteiten gevestigd:

1. Molenweg 4, opslag van een aannemingsbedrijf. Aan de noordzijde van het plangebied op de hoek Kalverdijk/Molenweg ligt een opslagloods van een aannemingsbedrijf. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient voor aannemingsbedrijven een richtafstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden in een rustige woonwijk/buitengebied. Het maatgevende criterium is geluid. Opslag mag plaatsvinden binnen het bouwvlak en de afstand tussen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming en de woning bedraagt ruim 160 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het afstandscriterium van minimaal 30 meter in buitengebied. Er worden derhalve geen extra beperkingen opgelegd aan het aannemingsbedrijf;
2. Molenweg 1, agrarisch bedrijf gericht op teelt van voederbieten, voedermais en overige voedergewassen alsmede fokken en houden van melkvee en varkens. Dit bedrijf ligt noordwestelijk van de locatie Kalverdijk 17 te Walsoorden. Er is sprake van een gekoppeld bouwblok met de woning en het erf aan de noordzijde van de Molenweg. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 100 meter voor melkvee aangehouden te worden. De afstand tussen de grens van het beoogde bouwvlak van de nieuwe bestemming Wonen en de grens van het agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning en agrarische opstallen bedraagt 130 meter. Aan de zuidzijde van de Molenweg is een historische situatie met een oude stal en een vierkant bouwblok met een varkensstal en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 200 meter voor varkenshouderijen aangehouden te worden. Aan deze richtafstand kan niet worden voldaan. Het is belangrijk hierbij op te merken dat er geen sprake is van het toevoegen van een gevoelig object op het perceel. Er is sprake van een bestaande woning, waarvan de bestemming wordt gewijzigd van agrarische bedrijfswoning, naar burgerwoning. De woning aan de Kalverdijk 17 blijft behouden en blijft voor het bedrijf Molenweg 1 altijd een woning van derden. Derhalve heeft de bestemmingswijziging geen extra beperkingen op voor de agrarische bestemming.
3. Kalverdijk 6, grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit bedrijf ligt aan de andere zijde van de Kalverdijk ten hoogte van voorliggende planlocatie. De afstand tot de grenzen van de bouwblokken van Kalverdijk 6 en 17 bedraagt circa 85 meter. Op grond van de VNG-brochure

Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 50 meter voor akkerbouwbedrijven aangehouden te worden. Daarnaast geldt dat de woning aan de Kalverdijk 17 niet de dichtstbijzijnde woning is waarop de bedrijfsvoering dient te worden afgestemd.

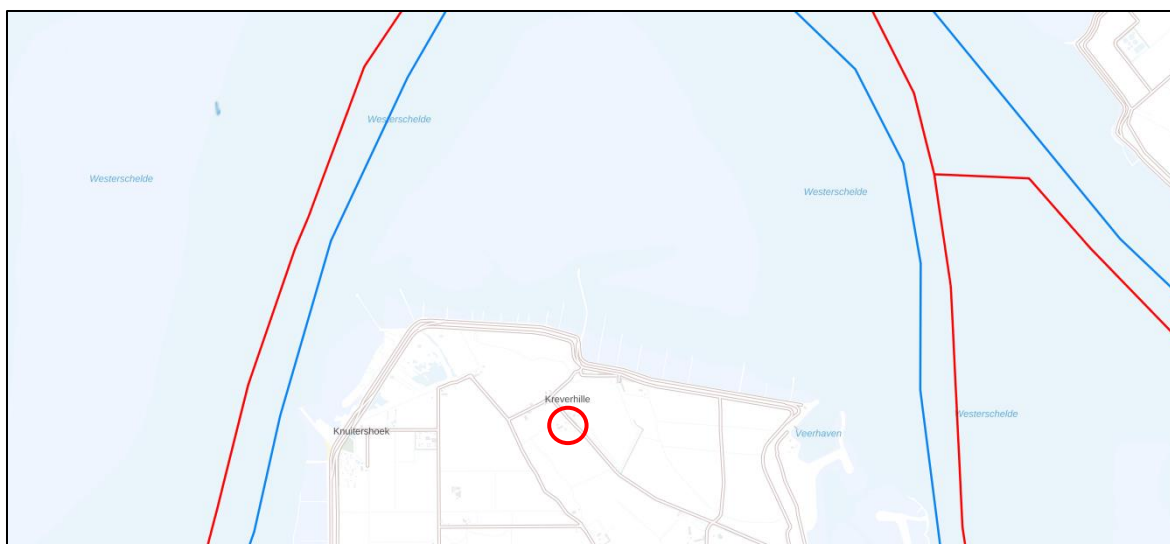
In zijn algemeenheid geldt dat het voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet uit maakt, of er sprake is van een agrarische bedrijfswoning, of een burgerwoning. Ongeacht de bestemming, blijft dit op basis van de Wet Milieubeheer een woning van derden. De huidige situatie blijft onveranderd, het wijzigingsplan maakt het niet mogelijk dat een gevoelig object wordt toegevoegd. De bestemming van de bestaande agrarische bedrijfswoning, wordt gewijzigd in een woonbestemming. Hierdoor kunnen er geen nieuwe belemmeringen ontstaan. Het wijzigen van de bestemming Kalverdijk 17 te Walsoorden heeft derhalve geen invloed op de omliggende bedrijven.

4.5. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In de overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire 'Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (NRVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. Er zijn ook geen buisleidingen gelegen. De enige route voor gevaarlijke stoffen betreft de scheepvaartroute op de Westerschelde.

Voorliggend wijzigingsplan betreft louter het wijzigen van het gebruik van een bestaande woning. De woning vormt geen nieuwe toevoeging voor het aspect Externe veiligheid. De woning is gesitueerd buiten de risicocontouren voor leidingen, Bevi-inrichtingen en routes Vervoer gevaarlijke stoffen.



afbeelding 6, scheepvaartroute naar Antwerpen is een route voor gevaarlijke stoffen

4.5.4 Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. De planlocatie is buiten de groepsrisicozone gelegen voor de route gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Volgens de provinciale risicokaart ligt het plangebied in de schuilzone van de kerncentrale en in een gebied met een kleine kans op overstroming. Het aantal mensen in het plangebied neemt echter niet toe als gevolg van de verandering van de bestemming van agrarisch naar wonen, waarbij het aantal wooneenheden gelijk blijft. Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

4.6. Flora en fauna

Voor het aspect natuur is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Deze wet maakt onderscheid in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van de Natura2000-gebieden van belang. Circa 500 meter ten noorden van het plangebied is het Natura2000-gebied 'Westerschelde en Saeftinghe'. Het wijzigingsplan maakt de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk. Mocht er sprake zijn dat dit plan leidt tot significante effecten op dit gebied, dan zou er eerder sprake zijn van een verbetering dan van een verslechtering.

Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming is van toepassing op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De wijziging gaat niet gepaard met bouw- of sloopwerkzaamheden. Ter plaatse worden ook geen negatieve effecten voor beschermde soorten verwacht. De beoogde bestemmingswijziging levert ten aanzien van het aspect natuur geen belemmeringen op.

Natuurnetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het Natuur Netwerk omvatten een aantal bloemdijken die langs de Kalverdijk en aan de zuidzijde van de Molenweg liggen. Het effect op het Natuur Netwerk wordt minder omdat er sprake is van een woonfunctie in plaats van een agrarische functie.

Stikstofuitstoot

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. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk, zoals bedoeld in de Wabo.

De sloop van de aanwezige bebouwing op het erf en herbouw van een woning is een voorbeeld van activiteiten die onder de vrijstelling van vergunningplicht vallen. De partiële vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaarstuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaareffecten als gevolg van de werkzaamheden.

Omdat deze activiteiten dus op voorhand vergunningvrij zijn, hoeft voor deze activiteiten geen stikstofberekening van de bouw-aanlegfase meer gemaakt te worden. De gebruiksfase moet altijd nog wel apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de gebruiksfase wordt geen extra woning op het perceel toegevoegd. De verkeersbewegingen ten aanzien van het wonen blijven gelijk. Sterker nog, er komt een activiteit te vervallen. Immers, de bestaande agrarische bestemming wordt wegbestemd. Op het perceel was tot voor kort een grondgebonden varkenshouderij gevestigd. Deze activiteiten zijn inmiddels gestopt en na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan ook niet meer mogelijk. In feite draagt het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen dus bij aan een afname van de stikstofuitstoot op de dichtstbijzijnde Natura2000 gebieden, zoals 'Westerschelde en Saeftinghe' die op 500 meter van de planlocatie ligt, heeft deze ontwikkeling dus een positieve bijdrage aan de provinciale maatregelen die in de tweede helft van 2022 zullen worden opgesteld om de stikstofuitstoot op Natura2000 gebieden in de provincie Zeeland te beperken.

Nader onderzoek naar het aspect stikstofuitstoot wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7. Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmering oplevert voor de realisatie van het bouwplan. Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.8. Verkeer

Door het wijzigen van de bestemming vervalt een bedrijfsbestemming. Er zal hierdoor sprake zijn van minder verkeersbewegingen. De bestaande uitrit op de Kalverdijk blijft gehandhaafd. Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen.

4.9. Archeologische waarden en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is er één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. De Erfgoedwet bundelde bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.1 Archeologie

4.9.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

4.9.1.2 Beleid gemeente Hulst

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', vastgesteld op 8 juni 2017. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. Voor gronden gelegen op deze dubbelbestemming geldt dat voor werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld een nader archeologisch onderzoek nodig is. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het wijzigen van de bestemming van het perceel Kalverdijk 17 te Walsoorden. Er vinden geen bouw-, of sloopactiviteiten plaats en gelet op de prima bouwkundige staat van de bestaande bebouwing, ligt het niet voor de hand dat dit ook in de nabije toekomst zal gebeuren. Enkel het wijzigen van de bestemming leidt niet tot verstoren van de grond. Het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden', wordt op dit wijzigingsplan van toepassing verklaard. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.9.2 Cultuurhistorie

Het perceel Kalverdijk 17 is geïnventariseerd tijdens de M.I.P.-inventarisatie en hierbij beoordeelt als een A-locatie. Dat zegt iets over het historische karakter van het erf. Toch heeft de provincie Zeeland het erf niet aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevolle boerderij van provinciaal belang.

In het geldend bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Hulst is deze wel als dusdanig aangemerkt. Echter, de bestemmingswijziging niet tot bouw-, of sloopactiviteiten. De huidige situatie op het perceel Kalverdijk 17 blijft gehandhaafd.

4.10 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. De relevante aspecten met

betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1. Omdat er sprake is van het wijzigen van een bestemming van het perceel en er geen bouwplannen zijn, zijn er geen wijzigingen met betrekking tot de waterhuishouding.

4.11 Conclusie

Uit de toets aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de bestemming van het perceel Kalverdijk 17 te Walsoorden te wijzigen naar wonen. De gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende gronden en bedrijven worden er niet door aangetast. Er wordt voldaan aan de voorschriften van artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'.

5. Juridische opzet

5.1. Algemene opzet

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het wijzigingsplan 'Kalverdijk 17, Walsoorden' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het moederplan en uit de parapluperziening 'archeologie en aardkundige waarden' en niet gewijzigd. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De grens van het plangebied is de grens van het geldende bouwvlak, inclusief de rest van het erf. Het huidige bouwvlak ligt gedeeltelijk buiten het erf. De bestemming 'Wonen' wordt tot aan de erfgrans gelegd. Op het andere perceel is de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) opgenomen, conform de rest van het perceel. Daarnaast is het gedeelte heeft het gedeelte tussen de openbare weg en het nu geldende bouwvlak eveneens de bestemming 'Wonen' gekregen. De huidige agrarische bestemming komt immers niet overeen met het feitelijk en met het toekomstig gebruik. Op dit gedeelte is geen bouwvlak gelegen.

Op het nieuwe erf is ten hoogste één woning toegestaan, dit is de bestaande woning. Tevens krijgt het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen.

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' Buitengebied Hulst. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de regels van artikel 22 uit het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' van toepassing verklaard. Daarnaast worden de regels uit de parapluperzieningen 'huisvesting arbeidsmigranten' en 'archeologische en aardkundige waarden' van de gemeente Hulst van toepassing verklaard. Omdat in het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' in de begripsbepalingen 'vrijkomend agrarisch bedrijf' ontbreekt, is hier in artikel 1 een definitie voor opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Burgerparticipatie

Het huidige agrarische bouwvlak is deels gelegen over de naastgelegen sloot van het Waterschap Scheldestromen, alsmede op het naastgelegen agrarisch perceel. De bestemmingsplangrens van voorliggend wijzigingsplan ligt derhalve ook deels over dit perceel. Zowel het Waterschap Scheldestromen, als de eigenaren van dit perceel zullen worden geïnformeerd over het vervallen van het bouwvlak, voordat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd. Beiden dienen schriftelijk in te stemmen met het vervallen van het bouwvlak over het perceel. Het deel dat in eigendom is van Waterschap Scheldestromen, zal tijdens het wettelijk vooroverleg worden meegenomen. De initiatiefnemers zullen de eigenaren van het agrarisch perceel persoonlijk hiervan informeren. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 voor een nadere toelichting van de eigendomssituatie voor onderhavig plangebied.

6.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro stelt de gemeente Hulst overleginstanties in de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren. Het ontwerp wijzigingsplan is toegezonden aan de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland had geen opmerkingen op het wijzigingsplan.

Waterschap Scheldestromen

Het waterschap heeft aangegeven dat de Kalverdijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' moet krijgen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt via Staatscourant, Gemeentebled en Zeeuws-Vlaams Advertentieblad. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken werd tevens langs de elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp heeft met ingang van PM tot en met PM gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan worden geen ontwikkelingen of bouwplannen mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschade overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer planschade.

