

WIJZIGINGSPLAN KWIJKSTRAAT 4 – KLOOSTERZANDE TOELICHTING



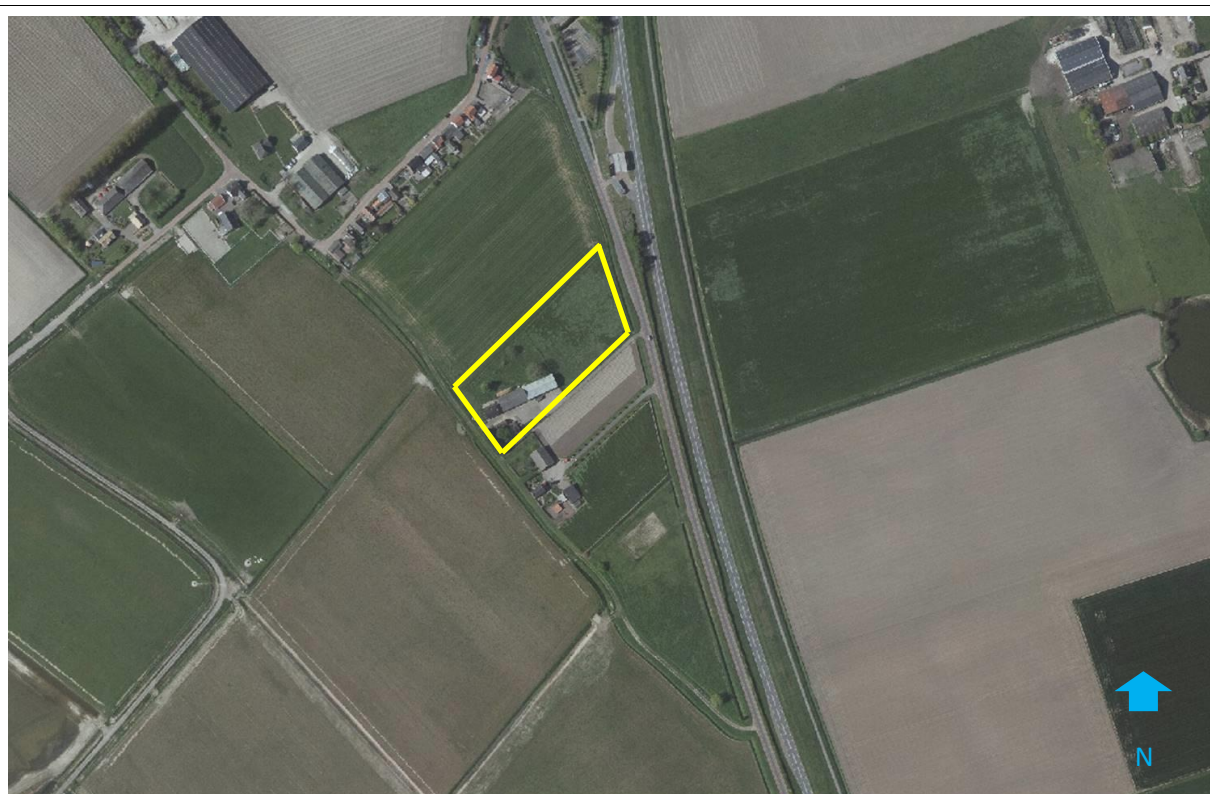
Titel:	Wijzigingsplan Kwikstraat 4 - Kloosterzande
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.wpbuitenkwikstr4-001V
Project:	16-144
Datum:	8 september 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De heer van de Walle en mevrouw Meijers
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	9
3.1 Beleid	9
3.2 Archeologie	10
3.3 Ondergrond	10
3.4 Water	12
3.5 Landschap en cultuurhistorie	13
3.6 Ecologie	14
3.7 Verkeer en parkeren	15
3.8 Milieuhinder	15
3.9 Grijze milieuaspecten	17
H4. Juridische vormgeving	19
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	19
4.2 Opzet bestemmingsregeling	19
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Handhaving	20
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Bijlagen	
1. Watertoets	21
2. Berekening geluidcontouren wegverkeer	23
3. Verkennend bodemonderzoek	25
4. Quick scan natuurwetgeving	26



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het erf van de locatie Kwikstraat 4 dat in eigendom was van een oud-agrariër, is verkocht. In het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, valt het erf met de boerderij onder de bestemming Agrarisch met natuur- en landschapswaarden. De wens bestaat om de bestemming naar wonen toe te brengen. In het onderhavige wijzigingsplan wordt de huidige bedrijfswoning juridisch-planologisch omgezet naar burgerwoning en wordt het plangebied onder de bestemming Wonen gebracht. Tevens wordt het vigerende agrarische bouwblok wegbestemd.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied (zie figuur 2) is het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, en voor deze gronden onherroepelijk geworden op 2 april 2014, van toepassing. De provincie Zeeland heeft weliswaar een reactieve aanwijzing gegeven, maar deze richt zich niet op dit gebied. Het plangebied valt onder de bestemming 'Agrarisch met natuur- en landschapswaarden' (figuur 3). Het totale perceel is tevens een agrarisch bouwblok. In de omgeving zijn naast de agrarische bestemming al meerdere woonbestemmingen.

Aan de zijde van de N689 ligt over het plangebied een dubbelbestemming voor een waterleiding en over het gehele perceel is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone radar van toepassing.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 5.6.7 van het bestemmingsplan Buitengebied:

“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 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 vervolgcactiviteit 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.”*

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht en getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Vervolgens worden beide plannen in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in de oude Schaperspolder (ontgonnen voor 1300) ten zuiden van Kloosterzande. Het erf heeft een aansluiting op de ventweg van de N689 die hier door de Schaperspolder snijdt. De bebouwing is echter georiënteerd op de Kwikstraat, een onverharde weg die op het tracé van de voormalige scheidsdijk tussen de Schaperspolder en de nog oudere Groote Hengstdijkpolder ligt. Dit tracé vormde tot in de 19^e eeuw de verbindingsweg tussen Hulst en Kloosterzande. Op historische luchtfoto's en kaarten is te zien dat de situering van de bebouwing vanaf 1832 niet ingrijpend veranderd is (figuur 4).

In 1902 zorgde de aanleg van de stoomtram van Hulst naar Walsoorden (met aansluiting op de veerdienst) voor de doorsnijding van de Schaperspolder en kwam het plangebied te liggen in een spievormig gebied tussen twee infrastructuurlijnen. Later werd het tracé van de stoomtram gebruikt voor de wegverbinding van Hulst langs Kloosterzande naar Perkpolder (en de rond 1940 aangelegde veerhaven).



Figuur 4. Historische ontwikkeling (1832, 1916, 1970, 2016)

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied waar de bestemming Wonen op komt te rusten, omvat het kadastrale perceel van de gemeente Hontenisse sectie K perceel 1359. Het perceel is circa 9.060 m² groot.

De bebouwing bestaat uit een gemoderniseerd vrijstaand woonhuis met zadeldak (ca. 1920), een oude stenen schuur met zadeldak (1950) met aangebouwde moderne loods en een oude bakkeet met aangebouwde elementen. Op het erf is weinig oorspronkelijke beplanting. Een weide aan de zijde van de N689 en wat opgaande beplanting nabij de bakkeet vormen de groene elementen.

2.3 Beoogde situatie

Het ensemble heeft nauwelijks cultuurhistorische waarde. Het volledige erf wordt van de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'voormalige agrarisch bedrijf' voorzien. Het agrarisch bouwblok wordt opgeheven. Om te voorkomen dat er aan de zijde van de N689 gebouwd wordt, wordt een bouwblok aangegeven aan de zijde van de Kwikstraat en blijft de bestaande weide onbebouwd. Deze weide kan gebruikt worden om enkele paarden te laten grazen, zonder dat er sprake is van een agrarische activiteit.

Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

De criteria voor de bestemmingswijziging zijn opgenomen in paragraaf 1.2. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze aan de criteria is voldaan:

Wijziging in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'	Opgenomen op verbeelding
Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en)	Woning wordt gemoderniseerd, maar blijft als functie en beeld intact
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	Maximaal één woning conform planregels in vigerend moederplan
Het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;	Conform planregels in vigerende moederplan
De inhoud van de woning maximaal 750 m ³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m ² bedraagt of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m ³ of 225 m ² , de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;	Conform planregels in vigerende moederplan
Bestaande nieuwe economische dragers als vervolgvacature zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in het moederplan zijn opgenomen;	Geen bestaande economische dragers
Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 van het moederplan dient te worden behouden	Niet van toepassing
De wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;	Verantwoord in paragraaf 3.7
Wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.	Verantwoord in hoofdstuk 3
Wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden.	Verantwoord in hoofdstuk 3

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig wijzigingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat bestaande agrarische opstallen waar al gewoond werd, herbestemd worden voor wonen.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie stelt in het Omgevingsplan dat de komende generatie naar schatting 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. De provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Hergebruik van bestaande agrarische opstallen staat daarmee hoog in het vaandel.

In het woonbeleid wordt bevestigd dat de positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

Om te voorkomen dat het probleem van leegstaand agrarisch vastgoed nog verder toeneemt, wordt voorgesteld agrariërs zelf verantwoordelijk te maken voor sanering van hun agrarische opstallen bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Dit betekent dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt bij omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming.

In dit geval is sprake van het gebruik van een bestaand erf met bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf dat voor wonen wordt bestemd. Eén bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, zodat de regionale woningmarktafspraken niet van toepassing zijn. Het is een letterlijk voorbeeld van het hergebruik van een voormalige boerderij als woning.

Gemeentelijk beleid

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, schetst voor het buitengebied een beeld waarbij de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het buitengebied blijft, maar waar bezoekers van kunnen meegenieten. Het centrale kleinschaligere gebied van oude polders biedt daarin de meeste ruimte voor recreatieve routes met daaraan gekoppeld allerlei nieuwe economische dragers.

Het plangebied valt onder de strategie behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Het omzetten van het erf 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.

3.2 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen. Op dit moment heeft gemeente Hulst een herziening van het archeologiebeleid in voorbereiding. Op grond van dit nieuwe beleid geldt voor het plangebied ook een hoge verwachtingswaarde. In het nieuwe beleid geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld in gebieden met een hoge verwachtingswaarde een vrijstelling van een oppervlakte tot 500m². Dit beleid is vastgelegd in het parapluplan, waarvan het ontwerp op 9 maart 2017 ter visie is gelegd. Het parapluplan wordt in dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.3 Ondergrond

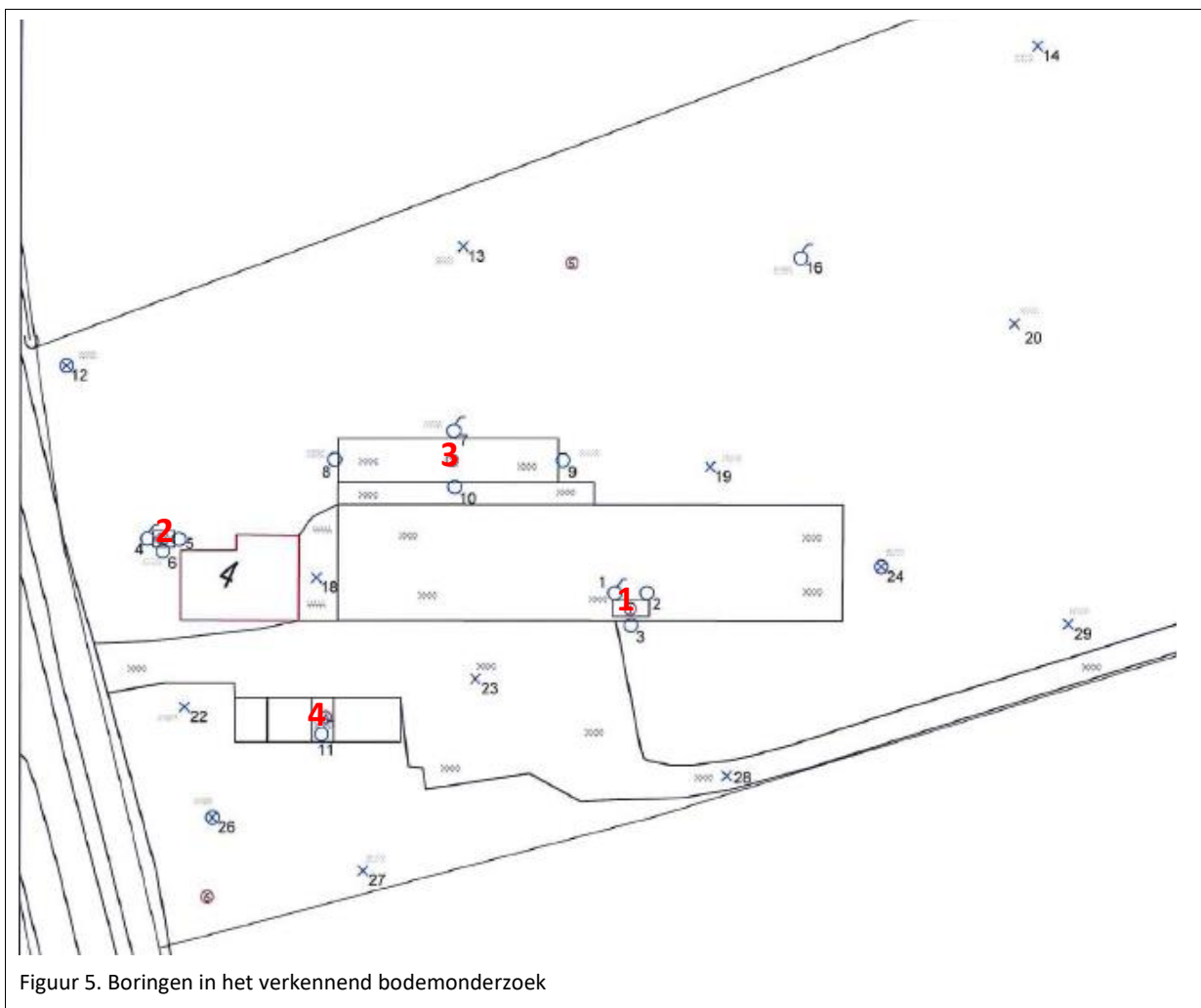
Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart niet in een zone waar aardkundige waarden te verwachten zijn.

Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in de binnenkort vast te stellen herziening van het gemeentelijk archeologie- en aardkundebeleid. Het plangebied maakt geen deel uit van een aardkundig waardevol gebied dat planologisch zou moeten worden beschermd.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (vastgesteld in november 2009). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. In 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). In dit verkennend bodemonderzoek is het grootste deel van de locatie aangemerkt als onverdachte locatie. Vier specifieke deellocaties zijn op voorhand als verdacht aangemerkt (figuur 5), te weten de voormalige locatie van een bovengrondse dieseltank met lekbak (1), de voormalige locatie van een HBO-tank (2), de locatie van de mestplaat (3) en de voormalige locatie van het kolenhok en de bestrijdingsmiddelenkast (4).



Ter plaatse van de deellocaties 1 en 2 zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op andere plekken zijn lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor de bovengrond aangetroffen voor de parameters zink en PAK. In het ondiepe grondwater zijn lichte overschrijdingen aangetroffen van de streefwaarden voor barium, nikkel, molybdeen en som xylenen. De lichte overschrijdingen leveren geen risico's op voor de volksgezondheid en het milieu en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Aan de hand van foto's in de rapportage kan worden gesteld dat op de locatie er mogelijk asbesthoudende dakbedekking aanwezig is. Asbest in de bodem is echter niet onderzocht. Vanuit gebruik, historie en bevindingen in het rapport over de locatie is er geen dringende reden om een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Het asbest dakbedekking is in goede staat, er zijn dakgoten aanwezig en op het terrein is geen losliggend verdacht plaatmateriaal aangetroffen. Ook is geen overmatig puin in de bodem waargenomen. In kader van voorgenomen wijziging van bestemming is er geen dringende aanleiding voor uitvoeren van een asbestonderzoek in de bodem.

Bodem vormt daarmee geen belemmering voor de planvorming.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

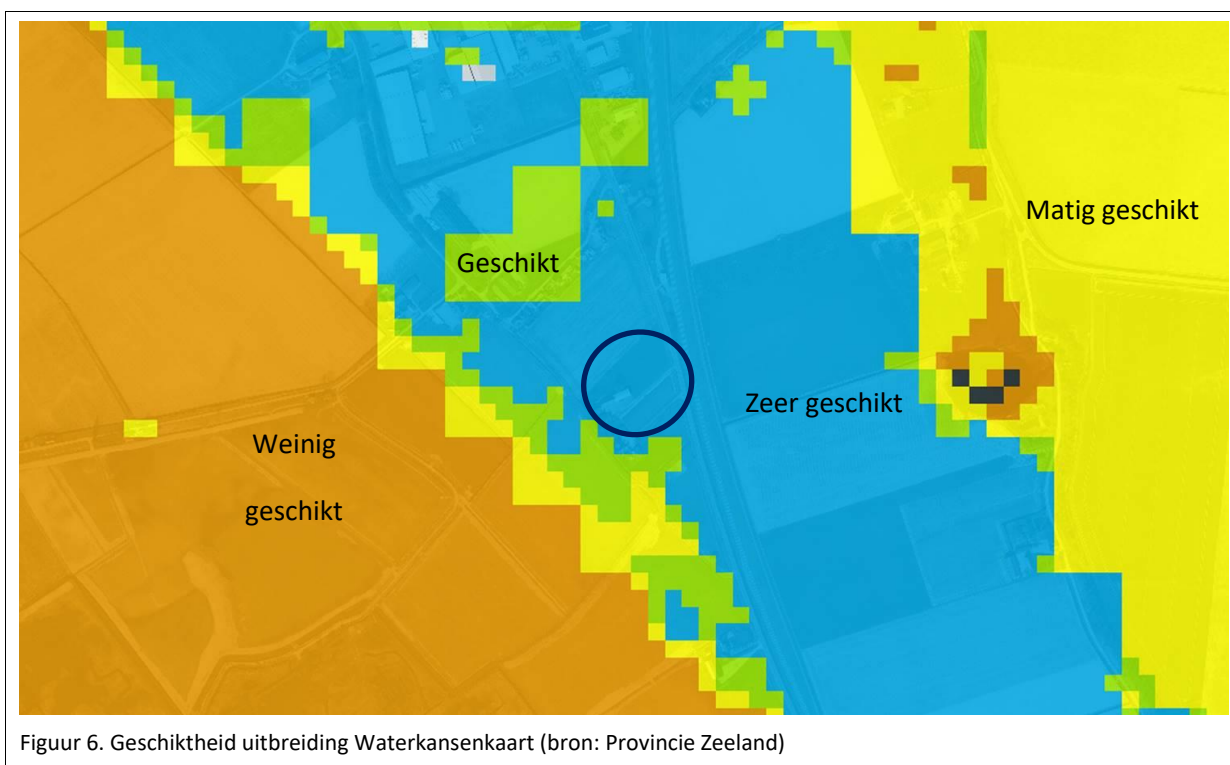
Het plangebied bevat aan de zijde van de N689 planologisch relevante waterleiding. Deze leiding is en blijft planologische beschermd met behulp van een dubbelbestemming. Aan deze zijde van de kavel zijn er geen bebouwingsmogelijkheden.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Het plangebied kent een zandige ondergrond dat weinig zettingsgevoelig is en ruime mogelijkheden voor infiltratie heeft (figuur 6).



Figuur 6. Geschiktheid uitbreiding Waterkanskaart (bron: Provincie Zeeland)

Het erf watert aan de voor en achterzijde af op een sloot die naar het zuiden afvoert. Op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied komt het water samen in de oost-westgelegen hoofdwatergang die door de Grote Putting loopt en uiteindelijk bij het gemaal Campen op de Westerschelde uitmondt.

De watergangen nabij het plangebied kennen een beschermingszone van 7 meter vanaf de insteek, waarin in principe niet gebouwd mag worden. Een zone van 5 meter moet vrij van obstakels zijn ten behoeve van onderhoud. De bestaande bebouwing raakt de beschermingszone niet (figuur 7). Als gevolg van de bestemmingswijziging verandert het watersysteem niet.

Waterberging

Het bebouwde oppervlak en de verharding van het erf verandert niet. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

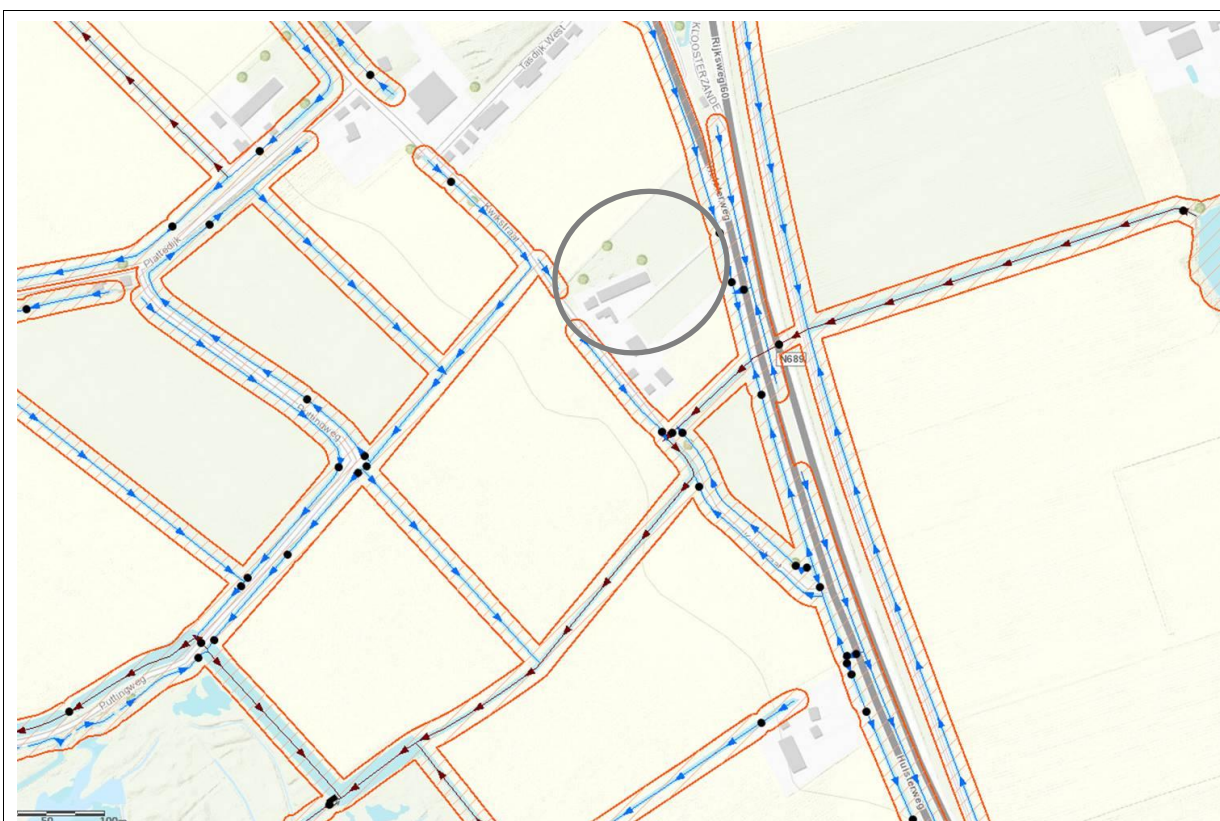
Waterkering

De voormalige scheiding tussen de Groote Hengstdijkpolder en de Schaperspolder maakt geen deel uit van de regionale waterkering.

Waterkwaliteit

In de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet. Bij eventuele bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt. Het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water.

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure.



Figuur 7. Watersysteem

3.5 Landschap en cultuurhistorie

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van de bebouwing langs de dijk die de grens vormt tussen de Groote Hengstdijkpolder en de Schaperspolder. Het tracé van de Kwikstraat (op de voormalige Tasdijk) is cultuurhistorisch waardevol als relict van de oude route van Hulst naar

Kloosterzande. De herbestemming van het erf van Agrarisch naar Wonen heeft geen effect op deze cultuurhistorische waarde.

Aan de andere zijde van de Kwikstraat – in de Groote Hengstdijkpolder – ligt het natuurgebied de Grote Putting. De Grote Putting is een laaggelegen weidegebied en bestaat uit kleine perceeltjes begrensd door sloten, plassen en greppels. Het gebied is van grote waarde voor weidevogels. Het is een belangrijk landschapselement dat vooral vanaf de randen ervaren kan worden. Met de bestemmingswijziging naar Wonen en de handhaving van de locatie van de bebouwing blijft de landschappelijke structuur hetzelfde. Voldaan wordt aan de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid dat er geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde plaatsvindt.

3.6 Ecologie

Natuur Netwerk Zeeland

Grenzend aan het plangebied ligt het bestaande natuurgebied de Grote Putting. Het is een belangrijk gebied voor weidevogels, onder meer kievit, grutto en kluut. In de winter wordt het gebied door grote groepen kolganzen, grauwe ganzen en canadese ganzen bezocht. De Grote Putting wordt beheerd als een vochtig weidevogelgrasland (beheertype N.13.01). Langs de randen en ook verder in de omgeving behoren diverse bloemdijken tot het Natuur Netwerk Zeeland. Ten slotte bevindt zich ten oosten van het plangebied de weel in de Schaperspolder, een zoete plas (beheertype N.04.02).



Figuur 8. Natuur

Door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen worden de natuurgebieden niet geraakt. Het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen effect op het Natuur Netwerk Zeeland. Voldaan wordt aan de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid dat er geen onevenredige aantasting van de natuurwetenschappelijke waarde plaatsvindt. Dit is bevestigd in de quick scan natuurwetgeving die als bijlage 4 aan dit wijzigingsplan is toegevoegd.

Flora en fauna

Dit wijzigingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op het erf. Ook de positie van bebouwing verandert niet. Er is als gevolg van de bestemmingswijziging geen sprake van sloop en/of bouw. Wonen vormt geen belastende functie. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Dit is bevestigd in de quick scan natuurwetgeving die als bijlage 4 aan dit wijzigingsplan is toegevoegd.

Het plan veroorzaakt geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

3.7 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt af ten opzichte van de huidige planologische situatie, waar ruimte is voor agrarisch bedrijf. Ten opzichte van de situatie dat de oud-agrariërs nog op de kavel woonden, zal het verkeer toenemen. De verandering is echter marginaal en heeft geen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Milieuhinder

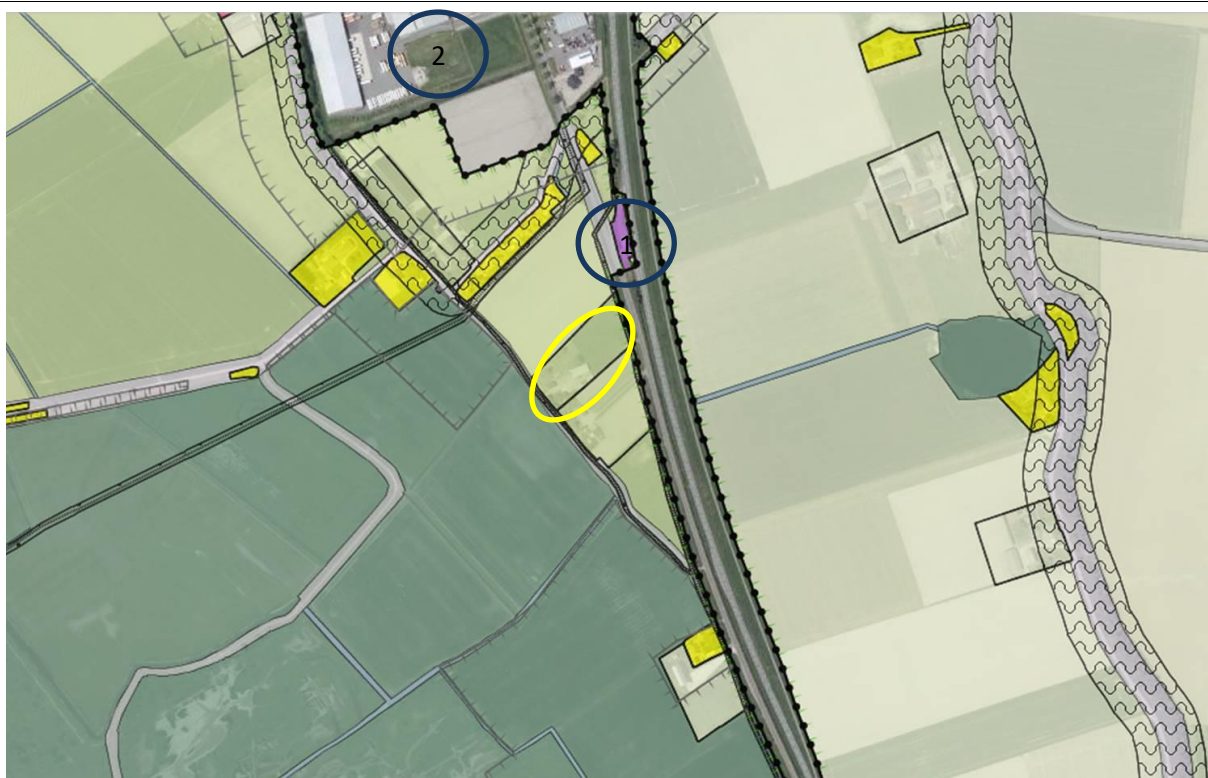
Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de verandering van een bedrijfswoning in één burgerwoning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren. De dichtstbijzijnde daadwerkelijk in gebruik zijnde agrarische bouwblokken liggen op minimaal 450 meter.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende activiteiten gevestigd (figuur 9):

1. N689. Verkooppunt voor motorbrandstoffen op 150 meter afstand, LPG is gesaneerd;
2. Bedrijventerrein Hoek en Bosch op 400 meter afstand .

Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 30 meter voor benzineservicestations zonder LPG aangehouden te worden. De afstand tussen de grens van het bouwvlak tot de LPG-inrichting is groter dan de richtafstand. Daarenboven liggen er in de huidige situatie al woonbestemmingen op kortere afstand. Het leggen van een woonbestemming op het erf levert derhalve geen extra beperkingen op voor het benzineservicestation.

Op het bedrijventerrein Hoek en Bosch is op de zuidelijke kavels een maximale milieucategorie 3.2 toegestaan. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient dan een richtafstand van minimaal 100 meter in acht genomen te worden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Daarenboven liggen er in de huidige situatie al woonbestemmingen op kortere afstand. Het leggen van een woonbestemming op het erf levert derhalve geen extra beperkingen op voor het bedrijventerrein.



Figuur 9. Milieuzonering

De bestemming Agrarisch met natuur- en landschapswaarden is ook van toepassing op het belendende perceel Kwikstraat 2. Op dit perceel is ook een agrarisch bouwvlak gelegd, maar ter plaatse is thans geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Het eigendom is in handen van een voormalig agrariër die geen intentie meer heeft er agrarische activiteiten uit te oefenen met uitzondering van het hobbymatig houden van paarden. Het eigendom van circa één hectare is niet geschikt voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf.

Dat neemt niet weg dat het bouwblok planologisch gezien benut zou kunnen worden door een agrarisch bedrijf. Daarbij zal de bestaande situatie in het plangebied met een bedrijfswoning maatgevend zijn voor de agrarische activiteiten en de daarmee gepaard gaande geur-, geluid- en stofbelasting. In de huidige situatie is het derhalve ook niet mogelijk om zo maar nieuwe agrarische activiteiten toe te voegen, vanuit het milieuspoor. Zo lang de bedrijfswoning gebruikt wordt als woning, wordt de ruimte voor de activiteiten op Kwikstraat 2 niet ingeperkt. Het bouwblok voor de woning wordt beperkt tot de zone waar de woning en de bijgebouwen liggen.

De afstand van de bestaande schuur op Kwikstraat 2 tot de perceelsgrens met het plangebied bedraagt 14 meter. De afstand van de bestaande schuur op Kwikstraat 2 tot aan het nieuw te creëren bouwblok bedraagt 28 meter en tot aan de woning meer dan 40 meter, zodat de streefafstand van 30 meter voor akkerbouw- en tuinbouwactiviteiten gerespecteerd wordt. Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

3.9 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaai

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. De Kwikstraat is ter plaatse van het perceel een onverharde weg en is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Het plangebied grenst aan de andere zijde aan de N689, een provinciale weg met een snelheidsregime van 80 km/u. Het plangebied ligt in de geluidzone van deze weg en derhalve dient conform de Wet geluidhinder inzicht gegeven te worden in de te verwachten geluidbelasting. In bijlage 2 is de ligging van de geluidcontouren over het plangebied weergegeven, alsmede de akoestisch relevante gegevens die aan de berekening van de geluidcontour ten grondslag liggen. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de bebouwing (woning en schuren) de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het bouwvlak wordt beperkt tot de zone waar nu al bebouwing staat en er is geen nieuwe bebouwing mogelijk in de zone waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de planvorming.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

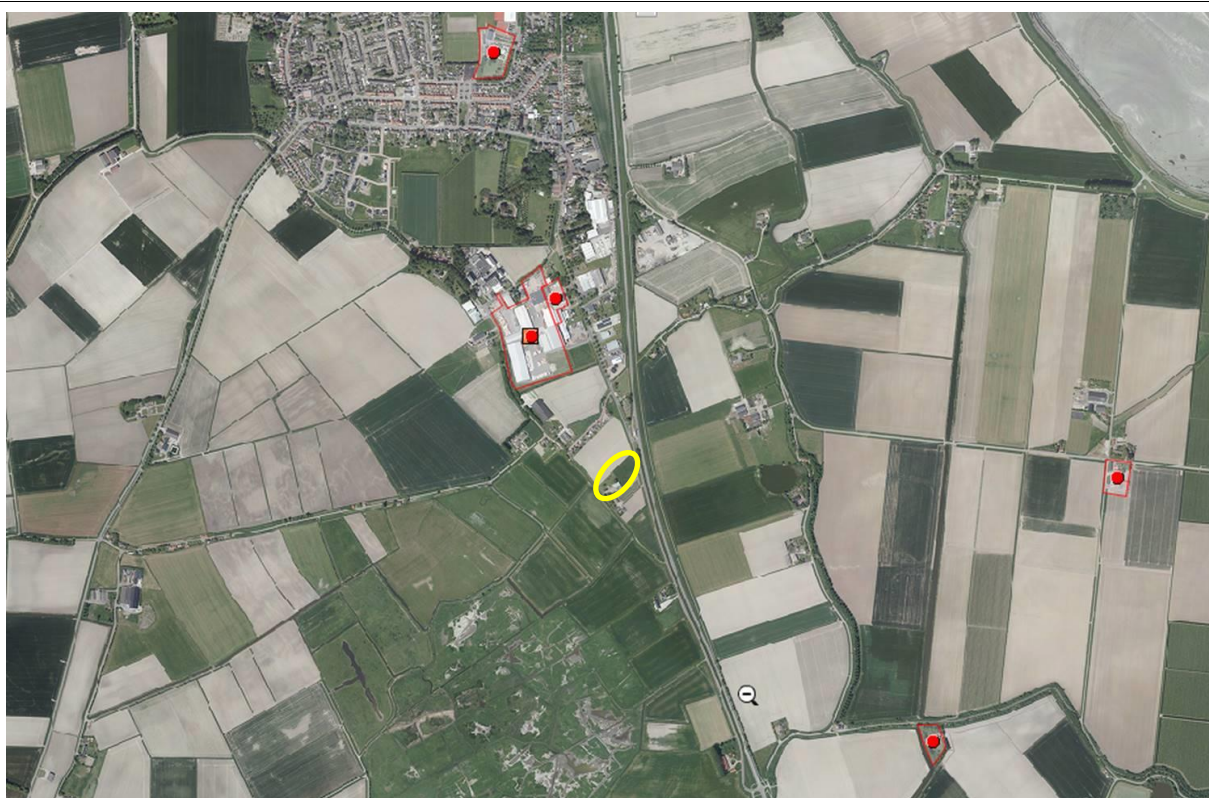
Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen op het bedrijventerrein Hoek en Bosch inrichtingen met een hoog veiligheidsrisico (figuur 10). Er zijn geen relevante buisleidingen in de omgeving. Op het bedrijventerrein is een daar gevestigd BRZO-bedrijf (een bedrijf waar risico's bestaan op zware ongevallen) maatgevend. Het plaatsgebonden risico reikt tot de grens van de inrichting. Veranderingen in het groepsrisico moeten verantwoord worden binnen een afstand van 350 meter vanaf het terrein. Het plangebied ligt op meer dan 400 meter, zodat er geen verantwoording groepsrisico nodig is.

De Hulsterweg (de parallelweg van de N689) maakt deel uit van de gemeentelijke routing vervoer gevaarlijke stoffen. Het bouwvlak van de woonbestemming ligt op minimaal 80 meter van de Hulsterweg. Op het bouwvlak is ruimte voor één huishouden, vergelijkbaar met de huidige situatie van een agrarisch bouwvlak met een bedrijfswoning. De bewoners zijn zelfredzaam. Het risico neemt niet onverantwoord toe.



Figuur 10. Externe veiligheid

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het wijzigingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het plangebied is de grens van het huidige perceel. Het gehele perceel krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak aangegeven, zodat bij herbouw niet in de zone dichterbij de N689 en niet dichterbij het aangrenzend perceel Kwikstraat 2 kan worden gebouwd. Voor de woning geldt een goothoogte van 6 meter. Conform de wijzigingsbevoegdheid is een functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen.

De dubbelbestemming Leiding-Water en de gebiedsaanduiding in verband met de radar, zoals die in het moederbestemmingsplan zijn opgenomen, blijven onverkort van toepassing. Dit geeft voor de functie 'Wonen' geen beperkingen.

Planregels

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. Tevens worden de planregels van het parapluplan "Archeologische en aardkundige waarden" van toepassing verklaard.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er wordt in dit geval geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmings- of wijzigingsplan en de daarin opgenomen regels. Een plan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is dit wijzigingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het wijzigingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het wijzigingsplan zal het gemeentebestuur, administratief-rechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio heeft gereageerd en in overleg met de RUD aangegeven dat “er voor dit wijzigingsplan geen verantwoording van het groepsrisico nodig is”. Verder heeft het ontwerp-wijzigingsplan vanaf 27 juli 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.