

Bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst, Hulster Nieuwlandweg 17-19, Hulst'

Bestemmingsplan
'Binnenstad Hulst,
Hulster Nieuwlandweg 17-19,
Hulst'

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.BPHULSTRNLNDWG-0010
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	09-08-2022
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het toevoegen van een woning op het perceel Hulster Nieuwlandweg 17-19 te Hulst

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie plangebied.....	9
2.2 Toekomstige situatie plangebied	9
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten.	14
4.1. Bodem	14
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Flora en fauna.....	20
4.7 Verkeer	20
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	21
4.9 Kabels en leidingen.....	24
4.10 Molenbiotoop.....	25
4.11 Overige belemmeringen.....	25
4.11 Waterhuishouding.....	25
4.12 Besluit M.E.R.	26
4.13 Stikstofdepositie.....	26
5 Juridische planbeschrijving.....	28
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1.1 Vooroverleg	29
6.1.2 Zienswijzen	29
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	29
Bijlage 1 Watertoetstabel.....	31
Bijlage 2 Stikstofberekening	33
Bijlage 3 Archeologisch advies.....	35
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hulster Nieuwlandweg ligt een perceel dat momenteel deels braak ligt en deels in gebruik is als een volkstuinencomplex. Op het perceel stond een bedrijfsgebouw dat werd gebruikt door het nutsbedrijf als werkplaats en als schakelgebouw. Dit gebouw is in 2020, met uitzondering van het schakelgebouw, grotendeels gesloopt. Het perceel heeft een omvang van 2.360 m² en biedt ruimte voor de bouw van één woning.



figuur 1.1 en 1.2: Bestaande situatie plangebied, voor sloop bedrijfsbebouwing

Het slopen van bedrijfsbebouwing binnen een woonomgeving wordt door de gemeente Hulst gezien als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een vorm van verevening. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van één woning toe. Ter compensatie en als kostendrager voor de sloop heeft de gemeente Hulst ingestemd met het bouwen van een tweede woning op het ruime perceel. De volkstuinen zullen hierdoor verdwijnen en worden onderdeel van de toekomstige privétuin, behorende bij de woningen.

De geldende bestemming van het perceel, zie paragraaf 1.3 voor een nadere uitwerking, staat de bouw van deze tweede woning niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming van het perceel eerst te worden gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden aan de Hulster Nieuwlandweg kadastraal bekend als HUL D 1782, HUL D 577 en HUL D 1780 en HUL D 1781. In figuur 1.3 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.3: Ligging van het plangebied

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

1.3 Geldend bestemmingsplan

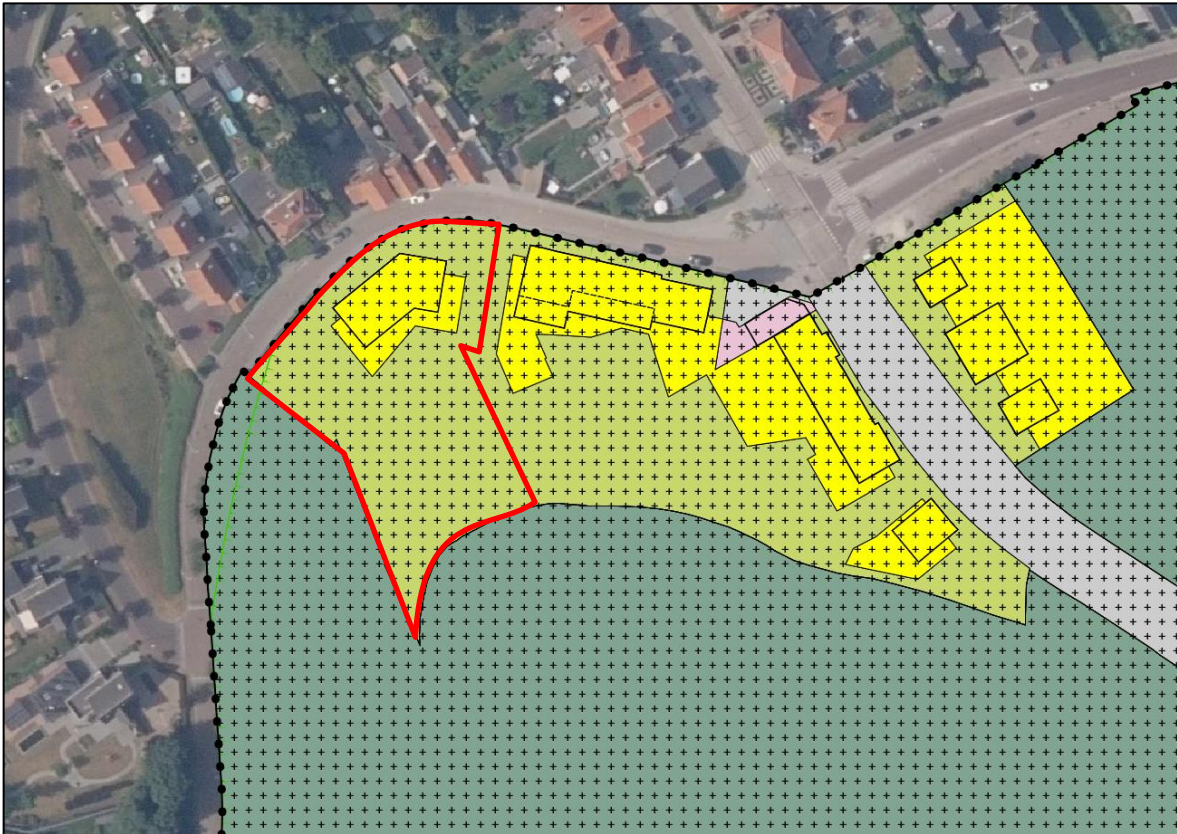
De locatie aan de Hulster Nieuwlandweg is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 8 november 2012 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In figuur 1.4 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

Aan het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Beschermd Stadsgezicht 2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. Het splitsen van het perceel om hier twee vrijstaande woningen te bouwen, past niet binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan, omdat op basis van artikel 16.2.2.b per bouwperceel het bestaand aantal woningen is toegestaan. De herziening zorgt voor een ruimer bouwvlak en het toestaan van een tweede woning op het perceel Hulster Nieuwlandweg 17 – 19.

Tevens zijn op de locatie de paraplubestemmingsplannen 'Archeologie en Aardkundige Waarden' en 'Huisvesting Arbeidsmigranten' van toepassing.

Het toevoegen van een woning op het perceel is pas mogelijk, nadat het bestemmingsplan voor het plangebied is herzien.

Vanwege de waarde 'Beschermd Stadsgezicht' dienen de ontwerpen van de toekomstige woningen eveneens besproken te worden met de gemeentelijke monumentencommissie.



Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

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

2.1 Huidige situatie plangebied

Het perceel aan de Hulster Nieuwlandweg ligt al jaren braak. Eerdere bouwplannen uit 2007 en later uit 2012 zijn vergund, maar nooit uitgevoerd. Het perceel is inmiddels van eigenaar veranderd, die de woningbouwplannen weer op wenst te pakken. Hiervoor is op het perceel in 2020 de niet meer in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing gesaneerd. De resterende bedrijfsbebouwing is nog steeds in gebruik als transformatorstation en in eigendom van de beheerder van het elektriciteitsnetwerk. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.720 m². Het perceel is deels in gebruik als volkstuin. De bodem bestaat uit licht schor/plaatzand.

Het perceel is gelegen op een voormalige buitenwal die rondom de vesting van de stad Hulst ter verdediging van de stad is aangelegd. De contouren van deze wal zijn volledig verdwenen. Aan de achterzijde van het perceel loopt de stadsgracht en vervolgens de relatief hoge binnenwal rondom de vesting Hulst. De stadsgracht is plaatselijk bekend als 'de vest'. Vanaf de Hulster Nieuwlandweg loopt het perceel af richting de gracht. Aan de straatzijde is het perceel breder dan aan de grachtzijde.

De omliggende bebouwing bestaat uit vooroorlogse bebouwing uit de jaren '30 en jaren '50 van de vorige eeuw. De woningen hebben een smalle frontbreedte en bestaan hoofdzakelijk uit een mansarde kap.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Omdat op het perceel een bedrijfsruimte is gesaneerd, is de gemeente Hulst bereid op het perceel een extra woning toe te staan. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het perceel aan de straatzijde heeft een frontbreedte van 75 meter. Na het splitsen van het perceel blijft er nog voldoende ruimte over voor de bouw van twee vrijstaande woningen in een ruime opzet.

Daarnaast geldt dat de huidige frontbreedte, detoneert ten opzichte van de frontbreedtes van de bestaande woningen in de straat. Het splitsen van het perceel draagt bij aan een meer geleidelijke overgang van de smalle woningen aan het begin van de Hulster Nieuwlandweg tot de open ruimte van het stadspark enerzijds en de ruime verkaveling aan de Zeesluis anderzijds. Hierdoor ontstaat stedenbouwkundig een betere situatie.

Om het perceel te kunnen splitsen, dient het bestaande bouwvlak op de verbeelding verruimd te worden. De oppervlakten van de toekomstige percelen dienen nog nader te worden bepaald. Het huidige gebruik als volkstuinencomplex zal voor de aanvang van de bouw van de eerste woning worden beëindigd.

3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets

Binnen het plangebied spelen geen nationale belangen. Wel is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en is er sprake van een klimaatadaptieve ontwikkeling, doordat hemelwater op eigen terrein wordt vastgehouden en geïnfiltreerd.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

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

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Bouw één extra woning op het perceel Hulster Nieuwlandweg

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraken blijkt namelijk dat de ontwikkeling van twaalf woningen pas wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het toevoegen van één woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet strikt noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt nog wel opgemerkt dat de ontwikkeling wel is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat er sprake is van een inbreidingslocatie, vraagt de ontwikkeling geen extra ruimtebeslag. Gelet op de omvang van de ontwikkeling met één extra woning, binnen stedelijk gebied, kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

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

Er is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en neemt derhalve geen extra ruimte in beslag. De woningen worden energieneutraal gebouwd en voor het hemelwater wordt een klimaatbestendige oplossing gezocht. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten uit de Zeeuwse Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Hoewel inmiddels de Zeeuwse Omgevingsvisie is vastgesteld, geldt ook nog de Provinciale Omgevingsverordening uit 2018. Voor de planlocatie geldt dat er sprake is van bestaand bebouwd gebied. De provincie Zeeland heeft in de Omgevingsverordening geen voorschriften voor het toevoegen van woningen in bestaand bebouwd gebied.

In artikel 2.29 'Molenbiotoop' is bepaald dat (in geval van een planologisch besluit) inzicht moet worden gegeven in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. Binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen dient in het bestemmingsplan voorschriften worden opgenomen ter bescherming van de windvang van de molen. In paragraaf 4.10 wordt dit gemotiveerd.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

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

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'versterken' valt. Het perceel is aangemerkt als 'Liniezone'. De Liniezone bestaat uit de Staats-Spaanse Linies en de Bedmarlinie. Van de Linies zijn nog restanten zichtbaar in de vorm van dijken, forten, schansen en redoutes. Ook de vestingwerken

van Hulst met het open vizier maken deel uit van de Liniezone. De strategie versterking biedt ruimte om restanten te restaureren en te hergebruiken en routes te ontwikkelen.

De percelen zijn geen openbaar gebied en bestemd als 'wonen' en 'tuin'. Gelet op de eigendomssituatie en bestemming, komt het perceel niet in aanmerking om de Liniezone te versterken. De relatief kleinschalige ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hulst.

3.3.2 Regionale woningmarktafspraken 2016-2025

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

De gemeente Hulst is bereid om voor deze ontwikkeling aan de Hulster Nieuwlandweg één bouwtitel van de beschikbare reservecapaciteit beschikbaar te stellen. De ontwikkeling zal worden meegenomen in de woningmarktafspraken en worden opgenomen in de provinciale planmonitor.

3.3.3 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

Op 12 juni 2018 heeft het college van de gemeente Hulst beleidsregels vastgesteld waaraan nieuwe kleinschalige woningbouwverzoeken dienen te worden getoetst. In principe staat de gemeente Hulst positief tegen iedere woningbouwontwikkeling, waar per saldo geen sprake is van het toevoegen van extra woningen, of harde plancapaciteit, mits er sprake is van een stedenbouwkundige aanvaardbare situatie en de nieuwe woning geen hinder oplevert voor de omgeving. Dit standpunt van de gemeente Hulst is bedoeld om de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad te stimuleren.

Indien er sprake is van het toevoegen woningen, zoals in voorliggend plan waar er sprake is van het toevoegen van één woning, dan worden ook hier de herstructureringslocaties positief benaderd. In voorliggende ontwikkeling, is een hoeveelheid bedrijfsbebouwing binnen de bebouwde kom gesaneerd, er is geen sprake van extra ruimtebeslag. Artikel 5 van de beleidsregels is van toepassing voor woningbouwverzoeken waarbij woningen worden toegevoegd. Voor alle nieuwe bouwplannen geldt altijd dat de behoefte dient te worden onderbouwd. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.3.1 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Voor de toetsing aan de omgevingsaspecten uit deze beleidsregels wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

In stedenbouwkundige zin is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woonfunctie past beter in de omgeving dan de voormalige bedrijfsbebouwing. De Hulster Nieuwlandweg is immers een woonstraat, waar de solitair gelegen voormalige bedrijfslocatie niet past, zowel qua bebouwing, als gebruiksfunctie. Gesteld kan worden dat onderhavige ontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht passend wordt geacht.

4. Omgevingsaspecten.

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

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

4.1. Bodem

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

4.1.1 Bodemonderzoek

In 2006 is op het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volgende werd destijds geconcludeerd:

In de bovengrond wordt een lichte verontreiniging geconstateerd met zink, minerale olie, EOX, BCP's en Pak's boven de streefwaarden. In de ondergrond van de locatie worden geen verontreiniging aangetroffen boven de streefwaarden. In het grondwater wordt een lichte verontreiniging aangetroffen met arseen, naftaleen en plaatselijk xylenen boven de streefwaarden.

In de rapportage concludeert men dat op basis van deze genoemde resultaten geen vervolgonderzoeken en/of nader te nemen maatregelen noodzakelijk worden geacht, er zijn in de huidige situatie met betrekking tot de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Er zijn geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik.

Het gebruik van het perceel is sinds 2006 ongewijzigd. Op het perceel hebben afgezien van de volkstuintjes geen activiteiten plaats gevonden.



afbeelding 4.1, luchtfoto van het perceel uit 2007. In gebruik als volkstuintjes (bron: www.zeeland.nl)



afbeelding 4.2, luchtfoto uit 2019, nog steeds deels in gebruik als volkstuintje en deels braakliggend (bron: www.zeeland.nl)

4.1.2 Conclusie

Op basis van het onderzoek uit 2006 en het gebruik van het plangebied nadien, wordt de planlocatie niet beschouwd als verdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. De bodem is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds geschikt voor de functie wonen en een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

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.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Hulster Nieuwlandweg, maar ook de nabijgelegen wegen zijn aangemerkt als een 30 km/u weg. Nader akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van één extra vrijstaande woning ten opzichte van de geldende planologische situatie. Voor de berekening is echter uitgegaan van de bestaande situatie, waarbij het verkeer volledig onbebouwd is. Per woning wordt voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van tien extra verkeersbewegingen per dag, waarvan een aandeel van 1% vrachtverkeer. Deze twintig extra verkeersbewegingen is ruimer dan de kengetallen

die het CROW hanteert voor een vrijstaande woning, zodat er sprake is van een 'worst-case scenario'. In figuur 4.3 is de berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.3: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.4: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

De Hulster Nieuwlandweg is een rustige weg, die de Tivoliweg verbindt, met de achterliggende woonwijk. De omgeving van het plangebied bestaat uit hoofdzakelijk woningen. De dichtstbijzijnde niet woonfunctie is op basis van het bestemmingsplan het hoekpand Hulster Nieuwlandweg 1. Dit pand is eveneens gelegen binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' en is bestemd als 'kantoor'. Tussen onderhavig plangebied en het pand Hulster Nieuwlandweg, zijn diverse bestaande woningen gelegen. De toe te voegen woning op het perceel aan de Hulster Nieuwlandweg is daardoor niet de maatgevende woning ten aanzien van de bedrijfsvoering van het kantoorpand. Tevens geldt een richtafstand van 10 meter voor 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' in het omgevingstype rustige woonwijk. De afstand tussen het kantoorpand Hulster Nieuwlandweg 1 en de toe te voegen woning in het plangebied bedraagt om en nabij de 65 meter. Dit is ruim boven de in de VNG-brochure gehanteerde richtafstand.

De toe te voegen woning op het perceel aan de Hulster Nieuwlandweg ong. heeft geen invloed op de bedrijfsvoering van het kantoorpand aan de Hulster Nieuwlandweg 1.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Risicokaart

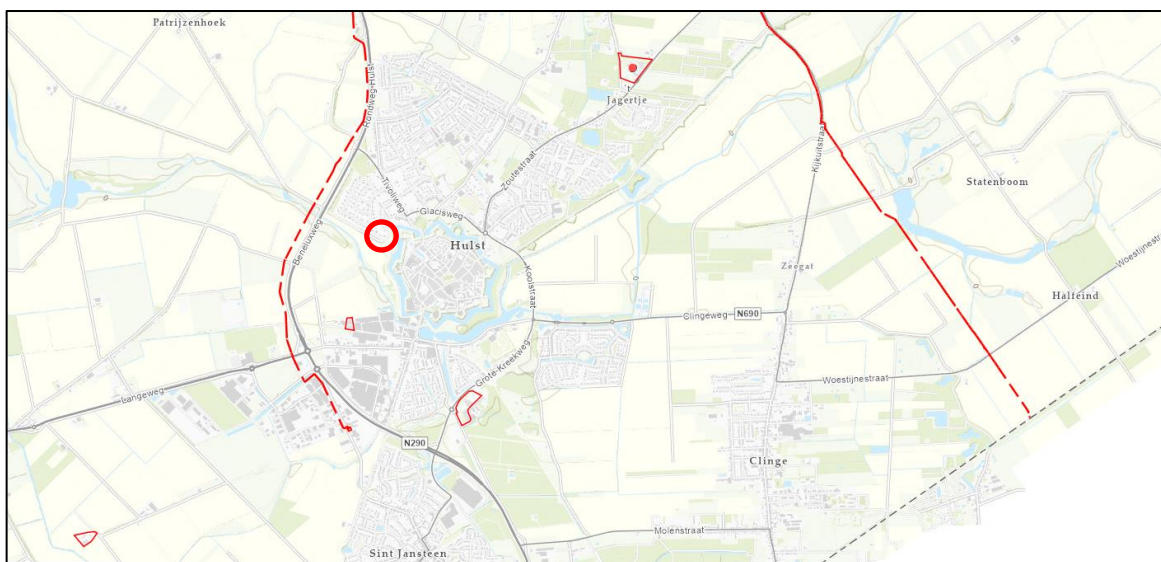
Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Hulster Nieuwlandweg. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportroutes, of BEVI-inrichtingen. Op ruim 500 meter afstand van het plangebied ligt ten westen van de stad Hulst een transportleiding van de Gasunie. Verder ligt aan de Spoorweg 2 te Hulst de sportschool Bodyline, hier vindt opslag plaats van ten hoogste 200 liter chloorbleekloog, ten behoeve van het overdekte zwembad in het pand. De afstand tussen het plangebied en de sportschool bedraagt ruim 800 meter. In figuur 4.5 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.

Toets

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

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

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



Figuur 4.5: uitsnede Risicokaart

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Hiervoor is door Adviesbureau Wieland een Quicksan Flora en Fauna opgesteld. De volledige quickscan is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Boven de Veste en in het aangrenzende park zijn belangrijke foerageergebieden voor vleermuizen. Indien er geen verlichting komt aan de zijde van het park en aan de zijde van de Veste worden deze vliegroutes niet verstoord en is er geen nadelig effect te verwachten.

Voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied.

Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van het plangebied. Beschermde gebieden liggen op ruime afstand. De werkzaamheden vinden plaats op een kleine oppervlakte en hebben een kort tijdsbeslag. Na afloop van de werkzaamheden is er geen effect. Er is een zeer beperkte tijdelijke extra stikstofdepositie omdat de werkzaamheden relatief kleinschalig zijn en binnen een kort tijdsbestek uitgevoerd worden. Grondlagen en (grond)waterstromingen worden niet verstoord. Er is dus geen significante verstoring op beschermde natuurwaarden. Er wordt geen beplanting gekapt.

4.7 Verkeer

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

4.7.1 Verkeersbewegingen

Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe extra vrijstaande woning, dit zorgt voor extra verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van het onderhavige plan is berekend op basis van de kencijfers uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Als uitgangspunten is hier 'weinig stedelijk' en 'schil centrum' gebruikt en de gemiddelde bandbreedte. Op basis van de kengetallen uit deze publicatie, brengt de extra woning gemiddeld 8,1 verkeersbewegingen per dag met zich mee. Uitgaande van de huidige situatie, waarin het gehele perceel onbebouwd is, zal er in de toekomstige situatie op basis van de CROW publicatie zo'n 16 extra verkeersbewegingen per dag zijn.

De Hulster Nieuwlandweg is een weg met een lage verkeersintensiteit. De weg wordt uitsluitend gebruikt als toegangsweg richting de achterliggende woonwijk en bevat geen doorgaand verkeer. Het toevoegen van ruim 8 verkeersbewegingen per dag heeft geen invloed op de intensiteit van de Hulster Nieuwlandweg.

4.7.2 Ontsluiting

De nieuw te bouwen woningen krijgen een oprit die rechtstreeks is aangesloten op de Hulster Nieuwlandweg. Ook hiervoor geldt dat vanwege de lage verkeersintensiteit van de Hulster Nieuwlandweg, de nieuwe ontsluiting niet leidt tot een overlastgevende situatie op dit deel van deze straat.

4.7.3 Parkeren

Binnen het plangebied worden in totaal 2 woningen gerealiseerd. Eén ervan was reeds rechtstreeks toegestaan, de tweede wordt door middel van deze planherziening gerealiseerd. Het aspect parkeren is van toepassing op beide woningen.

Het parkeren voor beide woningen dient op eigen terrein plaats te vinden. Het oorspronkelijke perceel heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van ruim 2.000 m². Het perceel voor de extra woning krijgt een oppervlakte van ca. 550 m². Beide percelen bieden voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

Parkeerbehoefte	min	max	gemiddeld
Koop, huis, vrijstaand	1,7	2,5	Aantal parkeerplaatsen: 2,1

Een garage telt op basis van de CROW-normering mee voor 0,4 parkeerplaats. Indien een woning met garage wordt gebouwd, dan dient op eigen terrein nog twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Indien een woning zonder garage wordt gebouwd, dan dient op eigen terrein drie parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Bij vergunningverlening moet getoetst worden of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988.

Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

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

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

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Hulster Nieuwlandweg geldt een 'Waarde Archeologie-1'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die onder de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken voor een groter oppervlakte dan 50 m². Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte en de vrijstellingsoppervlakte worden overschreden.

Het perceel is in het verleden reeds onderzocht op archeologische resten. In 2006 werd een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (Archgis-onderzoeksnummer 18734), dit bestond uit een bureauonderzoek met een booronderzoek. Op basis van dit onderzoek werden drie waarnemingen gedaan (Archgis-waarnemingsnummers 425303, 415055 en 414646). Het gaat concreet om archeologische waarden uit de late middeleeuwen en mogelijk Nieuwe Tijd A bestaande uit een havengeul, weg westelijk van de havengeul en mogelijk bebouwing uit de middeleeuwen ten westen van de havengeul. In de 16^e en 17^e eeuw is ter plaatse van het gehele plangebied een buitenwal (glacis) gelegen. Tijdens het vooronderzoek werden hiervan geen resten aangetroffen.

De resten in het plangebied bestaan uit ophooglagen van klei tot een diepte van gemiddeld 3 meter beneden maaiveld waarin puin, aardewerk, rode en gele baksteenbrokken, veel mortelresten, verbrande leesteenfragmenten, natuursteen- en houtfragmenten en een verroeste ijzeren nagel met vierkante kop is aangetroffen. Het betreft hier dus mogelijk een oude gedempte havengeul, die op de kaart van Jacob van Deventer (1560) is afgebeeld. Het pleistocene niveau werd niet vastgesteld. Het is niet bekend in hoeverre de aanleg van de buitenwal de archeologische resten uit de middeleeuwen heeft afgedekt, ofwel verstoord.

De gemeente Hulst heeft aangegeven dit archeologisch advies volledig over te nemen met de bijbehorende voorwaarden. Op grond van het archeologisch advies dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een Programma van Eisen te worden toegevoegd. De eventuele bijkomende kosten voor archeologie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



Afbeelding 4.8, Kaart Jacob van Deventer, Hulst omstreeks 1560

In de jaren '50 van de vorige eeuw werd binnen het plangebied een schakelstation gebouwd met werkplaats, magazijn en garage. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Het is niet bekend in welke mate en diepte van verstoring deze bedrijfsbebouwing heeft geleid. De toekomstige woning zal deels op de locatie worden gebouwd, waar deze bedrijfsbebouwing tot voor kort heeft gestaan.

Uit het laatst uitgebrachte advies van de gemeente Hulst (brief met kenmerk 07U.0007, dd. 13 maart 2007) ten aanzien van de archeologische waarden in het plangebied en eventuele planvorming daarbinnen wordt een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht indien de sloop- en graafwerkzaamheden dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld.

Op basis van deze brief is door 'Artefact, advies en onderzoek in erfgoed' geadviseerd om het uitgraven van een bouwput archeologisch te begeleiden vanaf een diepte van 1 meter beneden het maaiveld, indien hier sprake van is. Het betreft de uitvoering van een Archeologische Begeleiding, protocol IVOP. Hierbij kijkt een archeoloog mee bij het graven van een bouwput. Voorafgaand aan de uitvoering van dit onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat ter goedkeuring wordt aangeboden aan de gemeente Hulst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Het archeologisch advies is als bijlage 3 bijgevoegd.

Conclusie

De gemeente Hulst neemt het archeologisch advies volledig over en stemt in met het advies en bijbehorende voorwaarden. Op grond van het advies dient bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning een goedgekeurd PvE dient te zijn gevoegd. De daarbij komende kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden

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



Afbeelding 4.9 Kaart Cultuurhistorie Zeeland / historische vestingbouw (bron: Zeeland.nl)

de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat het plangebied gelegen is tegen de vestingwerken rondom de stad Hulst. Uit de kaart van Hattinga uit 1750, waarop de aarden omwalling rondom de vesting Hulst voor het eerst te zien is, kan worden afgeleid dat op het perceel een buitenwal, of glacis lag. Met uitzondering van het gedeelte rondom de vesting ten hoogte van de Glacisweg, is rondom de stad Hulst deze glacis niet meer als dusdanig herkenbaar in het landschap. Voor de Hulster Nieuwlandweg geldt bovendien dat de gronden rondom het plangebied zijn bebouwd met woningen en in gebruik zijn als particuliere tuin, hetgeen eventuele herkenbaarheid van de glacis nog verder onmogelijk heeft gemaakt.

Daarnaast is het gebied onderdeel van het beschermd stadsgezicht Hulst. Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming met voorschriften opgenomen. Deze voorschriften richten zich hoofdzakelijk op herbouw van gesloopte panden. De ligging binnen het beschermd Stadsgezicht geeft aan dat het het bouwplan ten behoeve van de omgevingsvergunning ook besproken moet worden in de monumentencommissie, welke onderdeel is van de commissie welstand.

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die reeds bebouwd mag worden en neemt derhalve geen nieuwe ruimte in beslag. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

Op en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het plangebied is wel gelegen in een molenbiotoop, zie hiervoor paragraaf 4.10.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Alle kabels en leidingen richting het schakelstation zijn niet planologisch relevant en liggen buiten het plangebied om.

4.10 Molenbiotoop

De locatie aan de Hulster Nieuwlandweg is gelegen binnen de molenbiotoop van 'De Stadsmolen'. Dit is een Rijksmonument. Aanvullend op de bescherming van de molen via het monumentenbeleid is het van belang dat de molen kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Zelfs een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg.

Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wickenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen wanneer deze in bedrijf is.

Dit betekent dat in de omgeving van een molen beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt de molenbiotoop of een molenbeschermingszone genoemd.

Toets

De toekomstige woning komt op 360 meter van het hart van de molen. Op basis van de voorschriften uit artikel 29.1.b uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst', mag geen bebouwing worden opgericht met een bouwhoogte die meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. De molen staat op één van de hoogste punten van de stadswal, waar de wallen zo'n 10 meter hoog zijn.

Los van de hoge plaatsing van de molen bovenop de wal, bedraagt de maximum toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan al minder dan $1/30^e$ van de afstand van de toekomstige extra woning aan de Hulster Nieuwlandweg tot het hart van de molen. De molenbiotoop die over het plangebied ligt, vormt dus geen beperking voor de bouwhoogtes die voorliggende partiële herziening mogelijk maakt.

De extra woning aan de Hulster Nieuwlandweg krijgt dezelfde maatvoering, dan de woning die op het perceel in planologische zin reeds is toegestaan. De maximum bouwhoogte bedraagt 11,5 meter.

In de bestemmingsplanregels worden de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' met betrekking tot de molenbiotoop overgenomen. Daarmee is eveneens geborgd dat de werking van de molen wordt beschermd bij eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied.

4.11 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een radargebied, bekend.

4.11 Waterhuishouding

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

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1.

4.12 Besluit M.E.R.

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

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

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

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van één extra woning binnen de bebouwde kom van de kern Hulst. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

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

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

4.13 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. 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 bouwactiviteiten voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Hulster Nieuwlandweg 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 baggervaar tuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten 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 is met behulp van de AERIUS-calculator een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend. De volledige stikstofberekening is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst, Hulster Nieuwlandweg 17-19, Hulst' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een extra woning, dus een maximum van twee woningen, op het perceel aan de Hulster Nieuwlandweg. De planopzet sluit volledig aan bij het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' en 'Binnenstad, 2^e herziening' van de gemeente Hulst, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen. Ten opzichte van dit plan zijn er geen wijzigingen in de regels opgenomen.

Op de verbeelding wordt het bestaande bouwblok verruimd en met een aanduiding aangegeven dat er twee woningen zijn toegestaan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

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

Provincie Zeeland

De provincie heeft een opmerking over de onderbouwing van de ladderruimte en het beschermd stadsgezicht. Deze zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap heeft een opmerking gemaakt over de mogelijkheden tot het infiltreren van hemelwater op het perceel. En het vrij houden van bebouwing ten aanzien van de Keur. De opmerkingen zijn verwerkt in de watertabel in bijlage 1 behorende bij deze toelichting.

6.1.2 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van **PM** tot en met **PM** ter inzage gelegen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de bouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet

genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

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

Bijlage 1 | Watertoetstabel

Bijlage 2 | Stikstofberekening

Bijlage 3 | Archeologisch advies

Bijlage 4 | Quicksan Flora en Fauna

