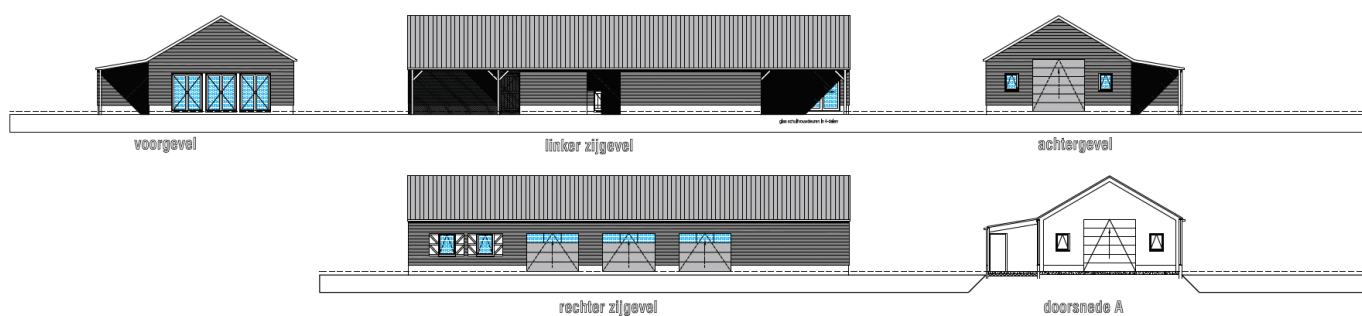


Bouw schuur Heerstraat 40, Sint Jansteen



Ruimtelijke onderbouwing

Schuur Heerstraat 40

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.PbHeerstraat40-000V
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	14-01-2019
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning buitenplanse afwijking bestemmingsplan voor de realisatie van een schuur op het perceel Heerstraat 40 te Sint-Jansteen

Inhoud

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3 Leeswijzer	6
2 PLANBESCHRIJVING	7
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	9
4. Omgevingsaspecten.	14
4.1. Bodem	14
4.2 Geluid	14
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.5 Externe veiligheid	14
4.6 Flora en fauna.....	15
4.7 Geur	16
4.8 Verkeer	16
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	16
4.10 Kabels en leidingen.....	17
4.11 Overige belemmeringen.....	17
4.12 Waterhuishouding.....	17
5 UITVOERBAARHEID.....	18
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	18
Bijlage 1: Watertoetstabel.....	19
Bijlage 2 Vereveningsplan	22

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Heerstraat 40 ligt een woning op een perceel van ongeveer 2,5 hectare. De woning ligt in een parkachtige omgeving met veel bebossing en grote vijverpartijen. Aan de westzijde van het perceel, achter de woning liggen weilanden voor hobbymatig gebruik.

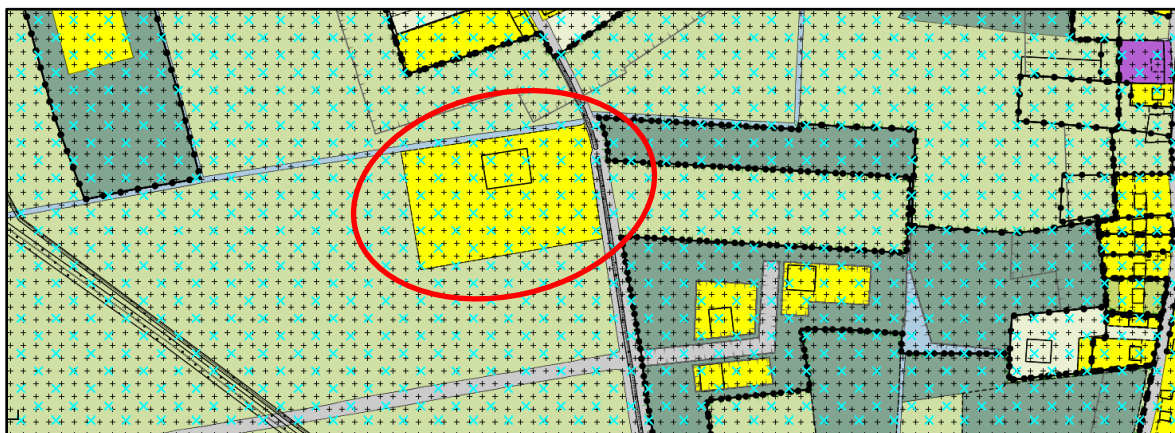
De eigenaar van dit perceel wenst een nieuwe schuur te bouwen bestemd voor de stalling en onderhoud van het materieel om het landgoed te onderhouden. Tevens wordt in de schuur ruimte voorzien voor opslag, een hobbyruimte en ruimte voor een hondenkennel en kippenhok.

De oppervlakte van het terrein en de aanwezigheid van hobbyvee vragen om meer stallingsruimte. De gebouwen zullen worden gebruikt voor het stallen van machines voor het onderhouden van het terrein, zoals meerdere tractoren en aanhangwagens, grote werktuigen als een maaimachine, hakselaar, houtkliever en zelfrijdende bladzuiger en daarnaast dient er ruimte te zijn voor diverse handgereedschap. Tot kan de nieuwe schuur worden gebruikt om een auto te stallen.

De bestaande hondenkennel op het terrein zal worden gesloopt.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Heerstraat 40 valt binnen de werking van het op 16 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en is bestemd als 'wonen'. De gronden hebben tevens de dubbelbestemming 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Op het perceel is een bouwblok gelegen van ca. 1.750 m². Tevens zijn van toepassing de paraplubestemmingsplannen 'huisvesting arbeidsmigranten' en 'archeologie en aardkundige waarden'. Op basis van dit laatste bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' van toepassing.



Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

Omdat het geplande bijgebouw groter is dan de in artikel 22.2.2.a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' toegestane 60 m² past het voornemen niet binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Hulst is voornemens medewerking te verlenen aan voormelde ontwikkeling met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo). Gelet op het feit dat de woning is gelegen in het buitengebied en de oppervlakte van het bijgebouw groter is dan 150 m², biedt de zogenaamde kruimelgevallenregeling geen mogelijkheid. Het voorliggende document betreft de ruimtelijke onderbouwing dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.3 Leeswijzer

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

2 PLANBESCHRIJVING

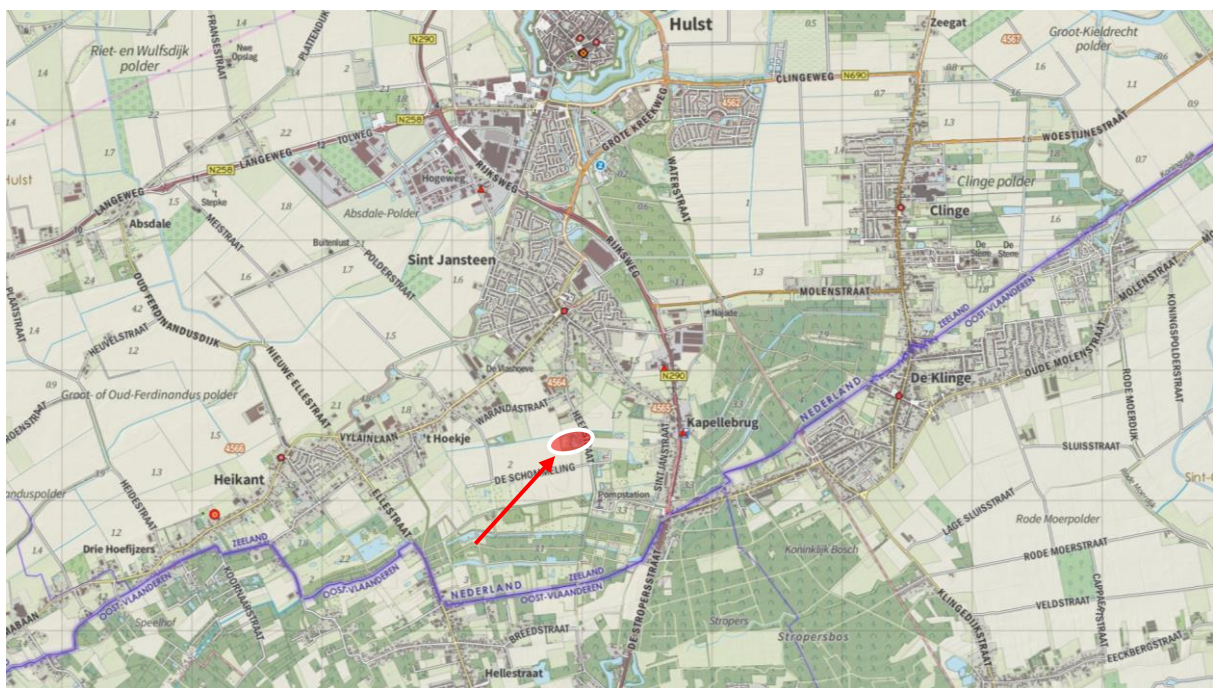
Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd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

2.1 Sint Jansteen

Het dorp Sint Jansteen ligt ten zuiden van de stad Hulst dicht tegen de Belgische grens aan. Het is net als Zuiddorpe, Koewacht, Heikant en Clinge ontstaan op een pleistocene zandrug die zo'n 12.000 jaar geleden tijdens de laatste ijstijd is opgewaaid uit de toen grotendeels droog liggende Noordzeebedding. Rond het jaar 1200 werd op een hoog gelegen plek een kasteel gebouwd. Veel meer dan een versterkt stenen huis (een Steen) zal dat beslist niet geweest zijn. Aan 'het Steen' werd een kapel toegevoegd is geweest die toewijd was aan Johannes de Doper, kortweg Sint-Jan genoemd, is meteen de naam van het huidige dorp verklaard.

De Heerstraat is een oude weg vanaf het centrum van Sint Jansteen richting het zuiden. De weg gaat over in een onverharde weg dwars door het natuurgebied De Schommeling. De term Heerstraat is waarschijnlijk een afgeleide van de weg naar de Heerlijkheid Sint Jan ten Steene. Minder voor de hand liggend zou een verwijzing kunnen zijn dat er sprake is van een Heirstraat. Heirwegen waren in de Middeleeuwen belangrijke wegen tussen kernen waar de handel over plaats vond.

Vanwege de ligging op de zandrug doet het landschap niet 'Zeeuws' aan. Er is sprake van een bosrijk gebied met coulissen. Vanwege de schrale zandgrond is er vooral sprake van maïsteelt en weiland.



Afbeelding 2, ligging van de projectlocatie (bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Aan de oostzijde van het plangebied is enkele jaren geleden een nieuw landgoed opgericht, waar drie landgoedwoningen kunnen worden opgericht, rondom deze woningen is een nieuw natuurgebied aangeplant met openbaar toegankelijke wandelpaden. Het gebied is gelegen op de zandrug die het grensgebied van oost Zeeuws-Vlaanderen kenmerkt.

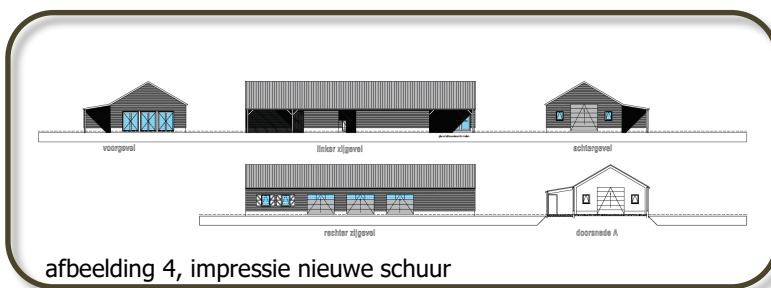
Op het ruime erf is veel bebossing aanwezig en ruime waterpartijen. Aan de westzijde is het erf in gebruik met weilanden voor hobbyvee.



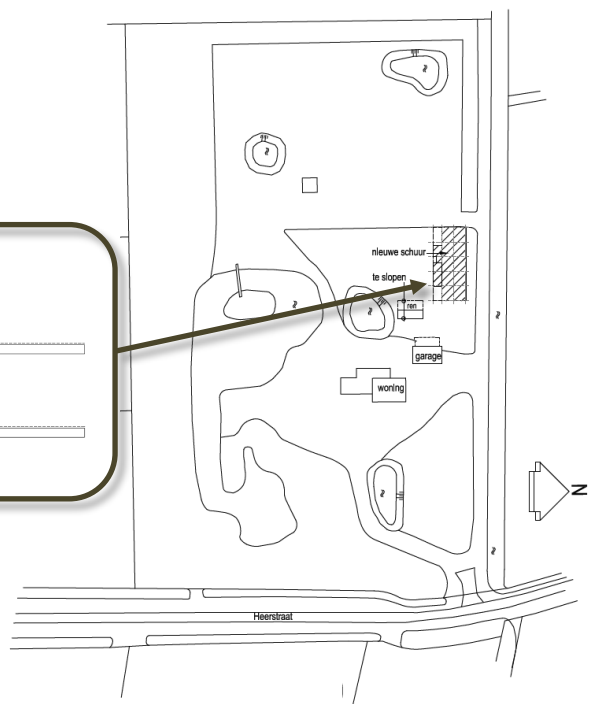
Afbeelding 3, luchtfoto van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In de nieuwe situatie wordt op het perceel een bestaande berging gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe schuur. Deze schuur wordt in een karakteristieke landelijke stijl opgetrokken.



Afbeelding 5, locatie nieuwe schuur



3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Hier is in deze ontwikkeling geen sprake van. De ladder van duurzame verstedelijking is hier eveneens niet relevant, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in deze duurzaamheidsladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan en omgevingsverordening:

Op 28 september 2012 heeft de provincie Zeeland de Verordening Ruimte Zeeland en het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 zijn in werking getreden. Beide beleidsstukken zijn in het voorjaar van 2016 herzien. De Verordening Ruimte geeft aan wat de provincie als provinciaal belang beschouwt. De bepalingen in deze verordening hebben een verplichte doorwerking naar de ruimtelijke plannen van gemeenten. Oppervlakten van bijgebouwen worden niet als provinciaal belang gezien.

In het voorjaar van 2018 heeft het ontwerp Omgevingsplan 2018 ter inzage gelegen. Dit is in feite de derde herziening van het geldende Omgevingsplan en een eerste opmaat naar de nog op te stellen provinciale Omgevingsvisie medio 2021. In dit Omgevingsplan zijn geen eisen opgenomen voor een maximale oppervlakte voor bijgebouwen in het buitengebied.

De bouw van het nieuw bijgebouw is niet in strijd met het provinciale ruimtelijk beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025. Het plangebied is aangewezen als 'Transformeren'.

Het transformatiegebied tussen de kern Sint Jansteen en het bosgebied op de grens waarin de locatie ligt wordt de 'Tuin van Sint Jansteen' genoemd. De huidige functie is voornamelijk landbouw. In het verleden vierde de vlasteelt hoogtij. Gelet op de minder vruchtbare ondergrond is er weinig vooruitzicht op een rendabele bedrijfsvoering. De gemeente Hulst is van mening dat nieuwe landgoederen met bijbehorende landschapsontwikkelingen en nieuwe recreatieve paden passende nieuwe economische dragers zijn voor het gebied. Hiertoe heeft men als uitwerking van de structuurvisie op 30 juli 2015 beleidsregels voor nieuwe landgoederen opgesteld. Dit beleid is niet van toepassing op voorliggende ontwikkeling.

Voorschriften voor de oppervlakte van een bijgebouw komt in de structuurvisie 'Gemeente Hulst' niet voor, omdat het detailniveau van de structuurvisie lager is.

3.3.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit

In juli 2015 is de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Op basis van dit beleid is de ontwikkellocatie gelegen in het welstandsgebied 'buitengebied'. Het welstandsbeleid is vooral gericht op een zorgvuldige inpassing, rekening houdend met de landschappelijke situatie en zichtbaarheid over een grote afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend.

Voor het grootste deel is voor het buitengebied het normale welstandsniveau van toepassing. De gebieden met natuur en/of landschappelijke waarden zijn aangewezen als normale welstandsgebieden. Op 23-11-2017 is het ontwerp reeds positief beoordeeld door de welstandscommissie.

3.3.3 Beleidsregels verruiming bijgebouwenregeling bij woningen in het buitengebied

In haar vergadering van 23 augustus 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Hulst beleidsregels vastgesteld om de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied te verruimen. Het komt er kortheidshalve op neer dat bij een positief bestemde burgerwoning, waarbij sprake is van een perceel met een:

- oppervlakte van minimaal 3.000 m² tot maximaal 6.000 m², maximaal 250 m² aan bijgebouwen is toegestaan;
- oppervlakte van minimaal 6.000 m² tot maximaal 10.000 m², maximaal 325 m² aan bijgebouwen is toegestaan;
- oppervlakte van minimaal 1 ha., maximaal 400 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

Om medewerking te verlenen zijn de volgende aanvullende voorwaarden uit artikel 4 van de beleidsregels van toepassing:

- a. de noodzakelijke verevening door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst is gewaarborgd. De "Vereveningsbijdrage" is hierop van toepassing, wat inhoudt dat een vereveningsbijdrage van € 20,- per m² wordt doorberekend voor het totaal te realiseren gebouw, minus de op grond van het bestemmingsplan toegestane 60 m² aan bijgebouwen;
- b. én indien:
 - sprake is van een goede landschappelijke inpassing, wat moet blijken uit een door aanvrager te overleggen 'Landschapsinpassingsplan';
 - sprake is van een concentratie van bebouwing op het perceel;
 - de verschijningsvorm van het bijgebouw aansluit bij het hoofdgebouw;
 - de overige regels van het geldende bestemmingsplan in acht worden genomen;
- c. deze autonome voorwaarden treden na vaststelling van deze beleidsregel in werking aanvullend op de bepalingen in de "Handreiking Verevening" provincie Zeeland.

Toetsing beleidsregels

Oppervlakte:

Het perceel Heerstraat 40 heeft een oppervlakte van ca. 2,5 hectare en heeft een positieve bestemming 'wonen'. Overeenkomstig de 'beleidsregels verruiming bijgebouwenregeling bij woningen in het buitengebied' zijn op percelen met deze omvang maximaal 400 m² aan bijgebouwen toegestaan. De bestaande garage op het perceel heeft een oppervlakte van 60 m² de overkapping aan de garage heeft een oppervlakte van 21 m² in de weide staat een schuilhut van 25 m². De bestaande hondenkennel wordt gesloopt. Dit betekent dat er op het perceel nog ruimte is voor 294 m² aan bijgebouwen. Het nieuwe bijgebouw heeft een oppervlakte van 287 m², waardoor deze voldoet aan de bepalingen uit artikel 1 van de beleidsregels.

Verevening:

Om de bouw van de schuur toe te staan dient een vereveningsbijdrage van 287 m² x € 20,- te worden betaald. Dit komt neer op een bijdrage van € 5.740,-. Dit bedrag mag worden verminderd met de kosten die door de initiatiefnemer worden gemaakt als extra investering in de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van het bijgebouw. Deze bedragen € 8.349,-. In bijlage 2 is deze vereveningsbijdrage nader uitgewerkt.

Conclusie: de extra kosten met betrekking tot de verbetering van de beeldkwaliteit overschrijdt de vereveningsbijdrage van € 5.740,-, waardoor er op basis van artikel 4 lid a van de beleidsregels geen extra bijdrage hoeft te worden betaald.

Landschappelijke inpassing:

Op basis van artikel 4 lid b dient het nieuwe gebouw landschappelijk te worden ingepast. Eerst en vooral wordt opgemerkt dat het perceel in de huidige situatie al zeer goed landschappelijk is ingepast. Het gehele landgoed is grotendeels omzoomd met een lage knotwilgenrij, daarachter zijn voornamelijk populieren aanwezig (serotina) met ronde kruin. De aldus gecreëerde bosrand is dik ten zuiden en oosten van de kernbebouwing, oriëntaties noord en west zijn wel afschermend maar dunner. Ter hoogte van de nieuw te bouwen schuur worden extra knotwilgen aangeplant om de open plekken in de bestaande rij knotwilgen op te vullen. Gelet op de beperkte nokhoogte van 4,5 meter van de nieuw te bouwen schuur is een knotwilg een geschikte boom om de bebouwing landschappelijk in te passen.

Om de nieuwe schuur te bouwen worden zes populieren gerooïd, hiervan worden er twee gecompenseerd door hiervoor nieuwe populieren terug te planten. De te rooien bomen hebben geen invloed op de landschappelijke inpassing van het perceel. In afbeelding 6 wordt de nieuwe landschappelijke inpassing getoond.

Ondanks de nieuwe knotbomen, zal de nieuwe schuur vanaf het openbaar gebied deels zichtbaar zijn. Gelet op de investering in de beeldkwaliteit van de schuur met wanden die bestaan uit rabatdelen en dakpannen, wordt dit niet als een belemmering, maar juist als een meerwaarde beschouwd.

Concentratie bebouwing:

In overleg met de gemeente Hulst is de nieuw te bouwen schuur dicht bij de bestaande bebouwing gesitueerd. De bebouwing valt deels buiten het geldende bouwvlak. Gelet op de omvang van de schuur, het relatief kleine bouwvlak ten opzichte van de omvang van het perceel en de aanwezigheid van een ruime natuurlijke vijver binnen het bouwvlak, wordt dit niet als bezwaarlijk geacht.

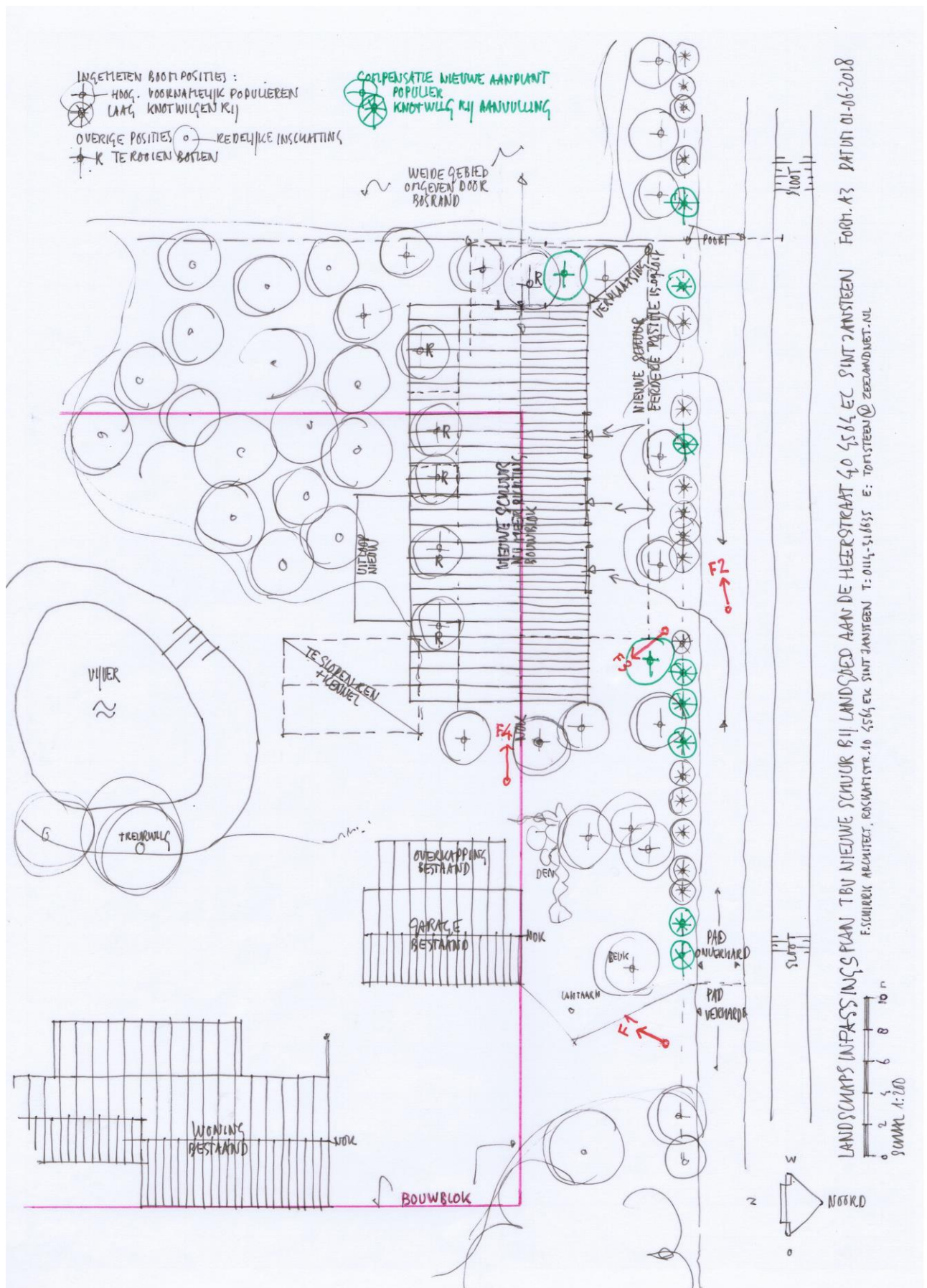
Verschijningsvorm sluit aan bij hoofdgebouw:

Net als het hoofdgebouw wordt het nieuwe bijgebouw in een landelijke stijl uitgevoerd. Passend in het buitengebied in het algemeen, maar zeker ook in het dekzandlandschap in het zuidelijk deel van de gemeente Hulst. Gepotdekselde relatief kleine schuren komen van oudsher meer in dit gebied voor, dan in de grootschalige zeekei polders in het meer noordelijk deel van de gemeente. De schuur is een bijgebouw met een bescheiden goothoogte en nokhoogte, het materiaalgebruik benadrukt de functie. Passend hierbij zijn rabatgevels horizontaal in donkergrijs en dakpanelementen eveneens in grijsstint. Om het geheel toch kop en staart te geven zijn de windveren op topgevels in het voor Zeeland karakteristieke wit uitgevoerd.

De woning met rode baksteen en donkere pan blijft dominant. Op 23-11-2017 is deze opzet reeds positief beoordeeld door de welstandscommissie.

De overige regels van het geldende bestemmingsplan worden in acht genomen:

Hieraan wordt voldaan.



Afbeelding 6, voorstel landschappelijke inpassing



Afbeelding 7, foto's locatie toekomstige schuur (zie afbeelding 6 voor locaties)

4. Omgevingsaspecten.

4.1. Bodem

Bij bouwwerken waarin mensen met regelmaat verblijven is het noodzakelijk om bodemonderzoek te verrichten. Het betreft bebouwing waar niet met regelmaat mensen in zullen verblijven (verblijf minder dan 2 uur per dag). Bij dat type bebouwing is geen bodemonderzoek vereist.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007. Het bijgebouw is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om die reden is geen akoestisch onderzoek vereist. Dit betekent dat het er vanuit geluidoogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen bouwplan.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

Het bouwplan voorziet in het vervangen en vergroten van een bijgebouw. Het bouwplan leidt niet tot extra verkeersbewegingen. Het bouwplan draagt niet, dan wel niet in betekenende mate, bij aan de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Het bouwplan dat wordt opgericht is een bijgebouw bij een woning. Primair hoeft deze functie niet aangemerkt te worden als milieugevoelige functie. Los daarvan is het bijgebouw ook niet gesitueerd in de milieuzone van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle

bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Een bijgebouw is geen kwetsbaar object op basis van het BEVI. Daarnaast kan worden opgemerkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn. Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaar zettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde LPG tankstation en risico object is het Shell tankstation aan de Gentsevaart in Kapellebrug. De afstand tot het plangebied is ruim 850 meter. De herbouw van het bijgebouw heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Afbeelding 8, Risicokaart

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

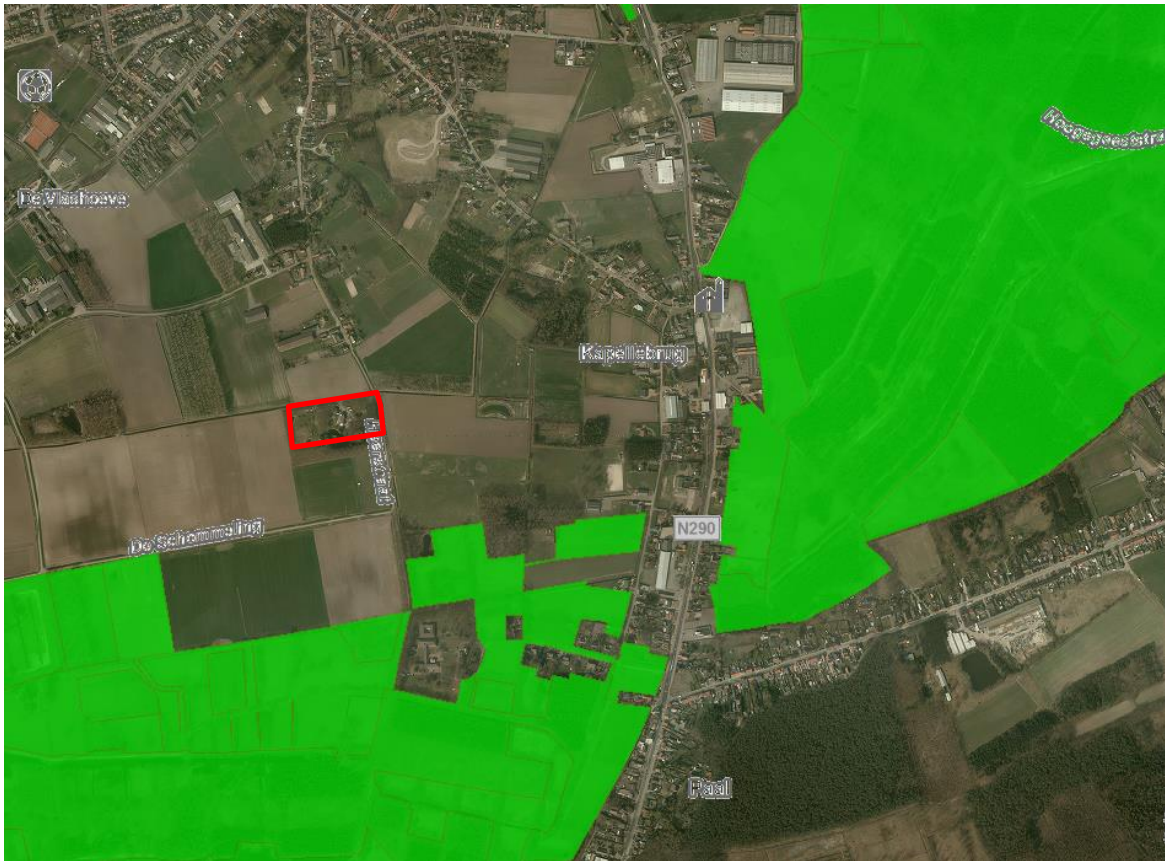
4.6 Flora en fauna

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. Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'natuurloket'. Hieruit blijkt dat de grond waarop het bijgebouw is gesitueerd niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Het plangebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland (figuur 10) bevinden zich ten zuiden van het plangebied (waterwingebied Sint Jansteen). De afstand van het plangebied tot het NatuurNetwerk Zeeland bedraagt circa 250 meter. Op basis van artikel 2.12 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland mag een nieuwe ontwikkeling geen significante invloed hebben op de natuurwaarden van omliggende gebieden. De term significant geeft aan dat er sprake mag zijn van enige invloed. Een geringe ontwikkeling van deze omvang heeft met zekerheid geen significante invloed op het NatuurNetwerk Zeeland.

Voor de bouw van de schuur worden een zestal aanwezige populieren gerooid. Deze bomen op het perceel kennen geen bescherming op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Tevens zijn de bomen niet opgenomen op de 'lijst waardevolle bomen' van de gemeente Hulst. Dit houdt in dat de bomen zonder vergunningen mogen worden gerooid. Wel dient er met het broedseizoen rekening gehouden te worden.

De te rooien bomen worden gecompenseerd met tien nieuwe bomen, waarvan twee populieren en acht knotwilgen.



Afbeelding 9, Ecologische Hoofdstructuur (bron: Omgevingsplan Zeeland)

4.7 Geur

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

4.8 Verkeer

Ontsluiting

Het perceel heeft en houdt een eigen ontsluiting op de Heerstraat. Er zullen geen nieuwe in-uitritten worden aangelegd. De ontwikkeling heeft geen extra verkeer aantrekkende werking.

Parkeren

De nieuwe ontwikkeling beoogt geen structurele wijziging in het bestaande gebruik en leidt derhalve niet tot extra parkeren op het perceel. Indien er al sprake zou zijn van een extra parkeervraag, dan kan dit eenvoudig op het ruime perceel worden opgelost.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.1 Archeologie

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Hulst de parapluherziening 'Archeologische en Aardkundige waarden' vastgesteld. Voor heel het grondgebied van de gemeente Hulst is het

archeologiebeleid geactualiseerd. De kennis over archeologie wordt steeds groter, hierdoor zijn de bepalingen met betrekking tot archeologie in bepaalde delen van de gemeente Hulst verruimd. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op gronden met deze dubbelbestemming mag zonder aanvullend archeologisch onderzoek worden gebouwd, tenzij de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter is dan 500 m². Gelet op de oppervlakte van het bijgebouw van ca. 310 m², is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Eventuele archeologische vondsten dienen te worden gemeld.

4.9.2 Cultuurhistorie

De bebouwing op het perceel perceel Heerstraat 40 zijn niet aangewezen als monument. Verder zijn in en rondom het plangebied ook geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop.

Het plangebied is wel gelegen in het zuidelijk (dek)zandgebied Zeeuws-Vlaanderen. Dit is een cultuurhistorisch waardevol monument. Slechts een klein gedeelte van Zeeland wordt in beslag genomen door dekzand. Alleen in het uiterste zuiden van Zeeuwsch-Vlaanderen aan de grens met België komt dit zand, in de vorm van ruggen, aan de oppervlakte. Elders zijn de ruggen bedekt met een dikke laag veen of klei. Tijdens de laatste IJstijd (Weichselien, 73.000 – 10.000 jaar geleden) bestond Nederland uit een poolwoestijn. Het zand werd door de wind in zuidwest-noordoost lopende dekzandruggen afgezet. Deze gronden zijn chemisch relatief arm en worden afgewisseld met lagere, rijkere gebieden, die bedekt zijn geweest met veen dat in de 12^e en 13^e eeuw is afgegraven.

Het dekzandgebied kent over het algemeen een lange en continue bewoningsgeschiedenis die ver voor de jaartelling is begonnen. Omdat de zandgronden van Zeeuwsch-Vlaanderen tijdens de Tachtigjarige Oorlog of Opstand (1568-1648) kustgebieden waren en dreigden te overstromen, zijn ze toen van dijken voorzien. Op sommige plaatsen is na een dijkdoorbraak het zand bedekt met een laagje slib. Welen en kreken geven in het huidige landschap aan waar de dijken zijn doorgebroken. De ontginning van de zandgebieden vond plaats vanuit enkele wegen en de bewoning concentreerde zich hieraan (zogenaamde wegdorpen). De oorspronkelijke verkaveling van de omliggende veengrond bestond uit strookvormige percelen met houtsingels langs de perceelsgrenzen. Vanwege de omvang van dit gebied, vloeien er geen beperkingen uit in ruimtelijk opzicht.

De bouw van de schuur vindt plaats binnen de bestemming wonen, wordt uitgevoerd in een passende beeldkwaliteit en wordt grotendeels landschappelijk ingepast. De ontwikkeling tast het dekzandlandschap niet aan.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Overige belemmeringen

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

4.12 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 watergerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

5 UITVOERBAARHEID

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' en de activiteit 'bouwen' wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Bijlage 1: Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuwe schuur is niet gelegen in of nabij een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen. De nieuw te bouwen schuur kent geen afvoer voor afvalwater. Het hemelwater zal worden afgevoerd op een natuurlijke vijver vlakbij het plangebied. De capaciteit van de vijvers is dusdanig groot dat het extra hemelwater ruimschoots kan worden opgenomen. Vanwege de zanderige ondergrond van de locatie aan de Sint Janstraat is het op de waterkansenkaart aangeduid als gebied met ruime mogelijkheden voor infiltratie. Na sloop van de hondenkennel en herbouw van de nieuwe schuur vindt er een extra verharding plaats van (287-25) 262 vierkante meter. Op basis van de te verwachten te verhardende oppervlakte van 262 m², dient op het terrein een waterberging te worden gerealiseerd van 200 x 0,075 = 19,65 m³. Het hemelwater wordt naar een grote op het terrein aanwezige natuurlijke vijver van zo’n 100 m² gevoerd. Bij een extreme bui zal het waterpeil van deze vijver stijgen met (19,65/100) zo’n 20 cm. Deze stijging levert geen problemen op voor de vijver. Er is geen overloop naar omliggend oppervlaktewater aanwezig. Regenwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.	Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in landelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen invloed hebben op het grondwater. De ontwikkeling is gelegen nabij het ‘Waterwingebied Sint-Jansteen’ en gelegen binnen het bijbehorende ‘grondwaterbeschermingsgebied’. Er is sprake van een lichte toename van de verharding van enkele tientallen vierkante meters. Hemelwater dat op de verharde delen van de

	nieuwe ontwikkeling terecht komt, zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de grondwaterkwantiteit.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Er is geen sprake van afvalwater. Hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. De hemelwaterafvoer zal geschieden d.m.v. infiltratie.
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgesondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een zettinggevoelig gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De ontwikkeling is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Dit is toegestaan wanneer er geen verontreinigde stoffen aan het hemelwater zijn toegevoegd, de concentratie van verontreinigde stoffen niet door bewerking is toegenomen en er geen warmte aan het hemelwater wordt toegevoegd. Het hemelwater zal niet worden bewerkt, of er zal geen warmte aan worden toegevoegd. Door bij de bouw geen gebruik te maken van uitlopende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De zandrug op de grens van de gemeente Hulst en België is hoog gelegen en bevat een hoge infiltrerende werking. In de nabijheid van het plangebied is dan ook geen sprake van natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Het enige aanwezige oppervlaktewater nabij het plangebied is in eigendom van initiatiefnemer, welke zelf zorgt voor onderhoud.
Andere belangen waterbeheerder(s)	

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van objecten, of terreinen van de waterbeheerder.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn ter plaatse geen vaarwegen aanwezig. De waterbeheerder is eigenaar van een sloot aan de noordzijde van het perceel. Dit is een primaire waterloop en is belang voor de aan- en afvoer van water en heeft eveneens een waterbergende functie. De wetgeving met betrekking tot de Keur is hier op van toepassing. De bouw van de schuur heeft geen invloed op de werking, of het beheer van deze waterloop.

Bijlage 2 Vereveningsplan

Gebouw zonder vereveningsmaatregelen	€ (incl. BTW)	Gebouw met vereveningsmaatregelen	€ (incl. BTW)
Schuurwanden basisgevelelementen	27.181	Schuurwanden met plankprofielen op basisgevelelementen	32.065
Dak in trapeziumprofiel	25.817	Dak met dakpanelementen	29.282
Overige bouwkosten	98.373	Overige bouwkosten	98.373
Totaal	151.371	Totaal	159.720

De extra kosten met betrekking tot de verbetering van de beeldkwaliteit bedragen € 8.349,-.