

Ruimtelijke onderbouwing

Ellestraat 46 | Heikant

Inhoudsopgave

Toelichting

-	Voorblad	1
1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
2.	Plantoelichting	4
2.1	Kenmerken plangebied	4
2.2	Beschrijving bouwplan	5
3.	Beleidskader	5
3.1	Gemeentelijk beleid	5
4.	Bodem	7
5.	Flora en fauna	7
5.1	Gebiedsbescherming	7
5.2	Soorten bescherming	7
6.	Archeologie	8
7.	Water	8
8.	Geluid	9
9.	Luchtkwaliteit	9
10.	Externe veiligheid	10
-	Planregels	11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De woning 'Ellestraat 46' bestaat momenteel uit twee bouwlagen, een zolder en uitbouwen in het buitengebied van Hulst. Het initiatief betreft de sloop van de bestaande woning met aanbouwen en de nieuwbouw van een woning op nagenoeg dezelfde locatie

Het project is voortgekomen uit de wens van de eigenaar/aanvrager van het bouwplan.

De activiteit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De eigenaar/aanvrager heeft het college van burgemeester en wethouders daarom verzocht om medewerking aan het initiatief.

Op 15 februari 2011 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de procedure en verzocht om een bestemmingsplan aan te leveren.

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het bouwplan kan ook door het nemen van een projectbesluit. Deze toelichting vormt samen met de plancontour en het schetsplan de ruimtelijke onderbouwing voor dit projectbesluit zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

Aan de orde komen de gewenste aspecten zoals die in de brief van 17 februari 2011 zijn verwoord.

2. Plantoelichting

2.1 Kenmerken plangebied

Het plan is gelegen in het buitengebied bij Heikant aan de Ellestraat. De Ellestraat is een lineaire, 60-km weg die de verbinding vormt tussen de kern Heikant en het net over de landsgrens gelegen Hellestraat.

De woonbebouwing ligt fragmentarisch aan beide zijden van de straat. De woningen dateren van begin vorige eeuw en zijn aan het einde van hun levensduur waardoor er in de omgeving nieuwe bouwinitiatieven ontstaan. Zonder uitzondering heeft daarbij een schaalsprongetje plaatsgevonden en is tegemoetgekomen aan individuele woonwensen. De kapvorm en de kleurstelling is gevarieerd, de architectuur is uiteenlopend van traditioneel tot modern.

Kenmerkend voor het gebied zijn de landerijen en bospercelen die qua omvang een vloeiende overgang naar het Belgische achterland vormen.



Figuur 1 | luchtfoto | bron: Waterschap Scheldestromen

2.2 Beschrijving bouwplan

De nieuwe woning aan de Ellestraat 46 zal de bestaande woning op het perceel vervangen. De locatie is daarbij niet gewijzigd. De voorgevel en de linkerzijgevel staan zelfs in dezelfde lijn als de oude woning. De woningrichting ligt haaks op de weg en wordt ten opzichte van de oude woning slechts marginaal verbreedt.

De woning is uitgevoerd als één bouwlaag met een schilddak. De afmetingen zijn 8 meter breed, 14 meter diep, een goothoogte van $\pm 2,5$ meter en een nokhoogte van $\pm 6,2$ meter.

Voor de kleurstelling wordt uitgegaan van een geel-zandkleur achtige gevelsteen en donkere pannen en sluit daarmee aan bij eerder gerealiseerde plannen in de straat.

Het programma bevindt zich op de beganegrond waardoor een levensloopbestendige woning ontstaat.



Figuur 2 | impressie

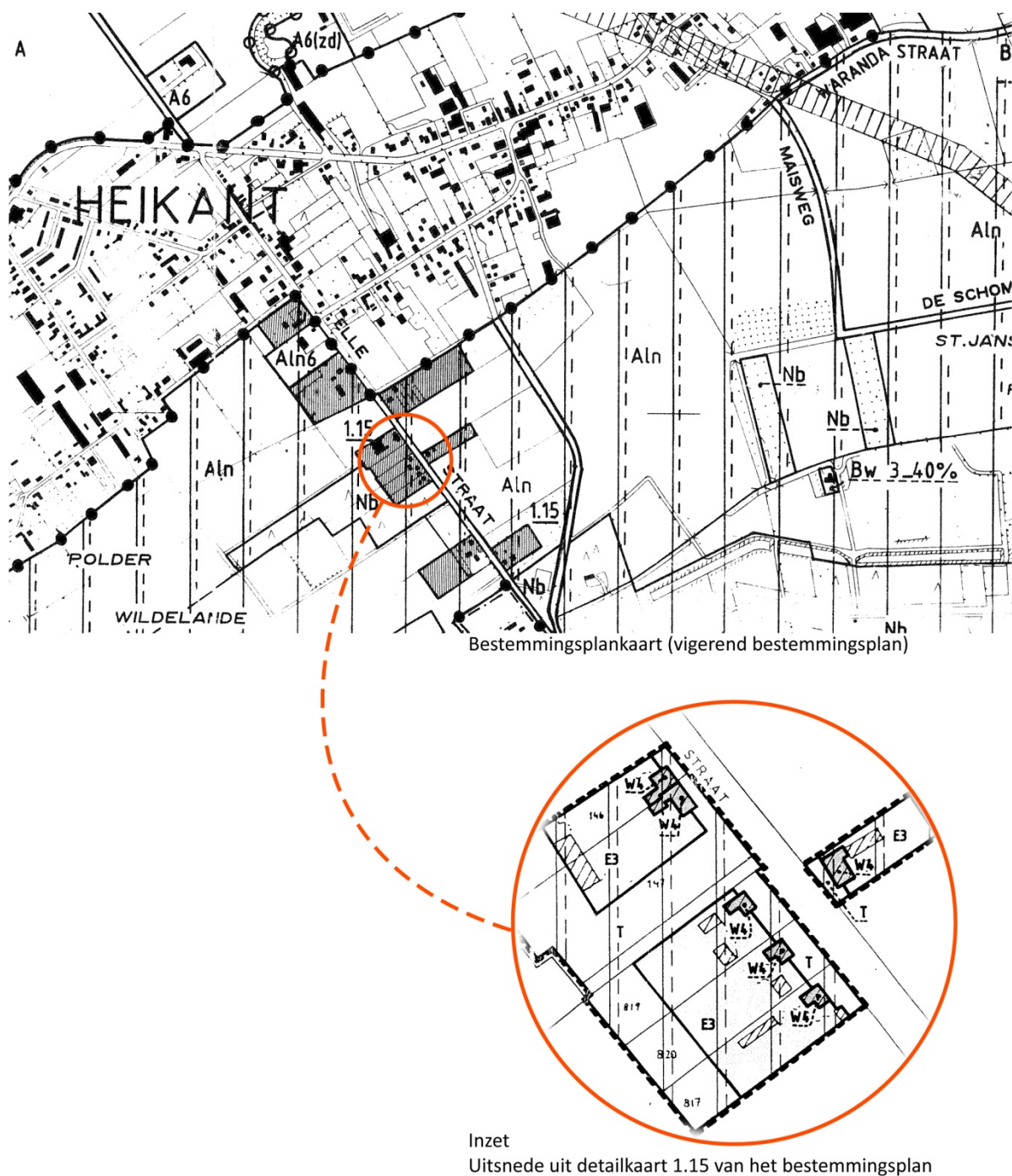
3. Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst op 15 juli 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 december 2004.

Op het perceel gelden de bestemmingen, 'Woondoeleinden', 'Erf' en 'Tuin'. De begrenzing van de bestemming 'Woondoeleinden' is voorzien op de plaats waar nu de voorgevel en de rechterzijgevel is gelegen. Direct achter en naast de woning liggen gronden met de bestemming 'Erf'. Door de diepe achtertuin is op enige afstand achter de woning de bestemming 'Tuin' voorzien. Zie figuur 3.



Figuur 3 | Bestemmingsplankaart (vigerend bestemmingsplan)

Woonvisie gemeente Hulst

In de gemeentelijke woonvisie (2005) geeft Hulst aan dat zij een gemeente wil zijn waar een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving voor alle inwoners de hoogste prioriteit heeft. De ruimte en het groene karakter biedt de juiste potentie voor ontwikkelingsmogelijkheden waarbij Hulst de kans geeft om de woonwens te realiseren.

Daarbij wordt ingezet op de verbetering van het woonklimaat en -kwaliteit. Het aandeel levensloopbestendige, flexibele en aanpasbare woningen dient daarbij te worden vergroot.

Welstandsnota gemeente Hulst

De locatie is gelegen in het welstandsgebied, Poldergebied. Deze nota beschrijft het Poldergebied als “Het open poldergebied is opgebouwd volgens een lappendeken van polders die van elkaar gescheiden zijn door polderdijken met hoog opgaande boombegroeiing. De bebouwing bestaat uit dijkbebouwing, solitaire historische boerderijen en eigentijdse agrarische bedrijven die in het open landschap gelegen zijn”. Het ontwerp sluit aan bij de gebiedsbeschrijving en past binnen de gebiedscriteria van het Poldergebied.

De welstandscommissie het inleidende schetsplan goedgekeurd in haar vergadering van 12 oktober 2011.

4 Bodem

Het bouwplan betreft de herbouw van een woning. Het grondverzet zal beperkt zijn.

In beginsel wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een bodemonderzoek overlegd.

De gemeente hanteert in dat verband een vrijstellingenbeleid voor bodemonderzoeken. Locaties die aan de hand van het gemeentelijk bodeminformatiesysteem (BIS) als onverdacht worden aangemerkt en tevens vallen onder de werkingssfeer van de bodemkwaliteitskaart kunnen worden aangemerkt als onverdacht en kunnen worden vrijgesteld van de bodemonderzoeksplicht.

Voor deze locatie heeft een historische bodemtoets plaatsgevonden. Waaruit blijkt dat het een onverdachte locatie betreft en een aanvullend bodemonderzoek kan uitblijven.

5 Flora en fauna

5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Het dichtst bijzijnde Natura 2000-gebied is de Westerschelde en Saeftinghe op dusdanige afstand van het plangebied om negatief beïnvloed te kunnen worden. De dichtstbijzijnde EHS gebied is het gebied van de waterleidingbossen bij Sint Jansteen waarvan het gebied zich uitstrekt tot de aangrenzende kavels van de locatie. Deze bestaande natuur is in beheer bij de terreinbeherende organisatie. Negatief effect op het Natura 2000 gebied en de EHS is gezien de ligging buiten de EHS en de kleinschalige ingreep uit te sluiten.

5.2 soortenbescherming

De gewenste ontwikkeling in het plangebied mag niet leiden tot aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van zoogdieren, amfibieën en broedvogels die een verblijfplaats hebben in het plangebied en de directe omgeving. De woning in het plangebied is niet dusdanig dat deze als verblijfplaats voor soorten dient. De woning beschikt over een (niet toegankelijke) gevel van steens metselwerk. Ook gevelbetimmering en ruimtes onder het dakbeschot zijn niet geschikt voor vleermuizen of vogels. Met de bouw van de nieuwe woning worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast en is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Voor de directe omgeving van de woning wordt de aanwezigheid van enkele licht beschermde soorten niet uitgesloten (mol, haas, konijn). Voor deze licht beschermde soorten geldt dat de aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Een ontheffing is niet benodigd.

6 Archeologie

In 1992 is het verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekent. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (ter plaatse) bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) blijkt dat de indicatieve archeologische waarde van de bodem op de locatie een middenhoge trefkans kent.

Aanvullend beleid van de gemeente Hulst geeft voor de locatie in de kaartlaag 'Walcheren' en 'Pleistoceen' categorie 4 aan, waarbij een hoge verwachting geldt. Als uitgangspunt geldt echter dat wanneer het te verstoren gebied niet groter is dan 250 m² geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd.

De woning is op dezelfde plaats gesitueerd als de bestaande woning waarbij de contour vergroting van de nieuwe woning gering is. Er is daarom sprake van een verstoring door recente bebouwing/ontgraving.

Dat geen archeologisch onderzoek nodig is en hoewel de kans klein is betekent niet dat er geen archeologische sporen of vondsten in de bodem aanwezig zijn. De initiatiefnemer verplicht de aannemer deze direct te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, telefoonnummer 0118-670870.

7 Water

Uit het omgevingsplan van de Provincie Zeeland blijkt dat:

- De locatie weinig zettingsgevoelig is;
- Er ruime mogelijkheden zijn voor infiltratie;
- Het gebied niet onder invloed van zoute kwel staat en er is sprake van een ruime zoetwatervoorraad;
- De omgeving van Heikant is aangeduid met een laag inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied niet kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag;
- In de directe omgeving van het perceel geen natuurgebieden aanwezig zijn met een hydrologische bufferzone. Wel ligt aansluitend aan het perceel het grondwaterbeschermingsgebied van Sint Jansteen.

De woning wordt voor het huishoudelijk afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering. In de Ellestraat zijn alle relatief schone verharde oppervlakken (zowel van daken als wegen) afgekoppeld van de riolering. Het hemelwater gaat naar de bermsloot.

De nieuwe woning wordt uitgevoerd met een huisriolering als gescheiden stelsel voor HWA en DWA waarbij de DWA op het riool en de HWA naar de bermsloot zal afvoeren.

Deze situatie wijkt niet af van de huidige situatie maar ook het totale risico op verontreiniging van bodem en grondwater neemt niet toe. Dit is vooral van belang gezien de ligging nabij het grondwaterbeschermingsgebied.

8 Geluid

De Wet geluidhinder stelt eisen aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige objecten (woningen) die binnen een zone van een weg, industrieterrein of spoorweg liggen. De betreffende woning ligt binnen de zone van de weg

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Hoewel er geen verkeerstellingen bekend zijn kan gezien de ervaring worden vastgesteld dat de verkeersintensiteit ter plaatse laag is.

De toelaatbare binnenwaarde van 35 dB voor nieuwe woningen kan zonder extra gevelmaatregelen worden gegarandeerd. De geluidsreductie van een standaardgevel van een woning met kierdichting en dubbelglas bedraagt minimaal 20 dB. Gesteld kan worden dat een geluidsbelasting tot 55 dB vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar is

9 Luchtkwaliteit

Voor de Wet luchtkwaliteit die handelt over luchtkwaliteit is ontstaan naar aanleiding van een maatschappelijke discussie als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Hiermee wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Hoewel voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit een rekentool is ontwikkeld door het Ministerie van VROM is ervan afgezien om deze te hanteren.

De reden hiervoor is dat de in te voeren parameters voor de bestaande situatie niet afwijken van de nieuwe situatie. Immers de weg en verkeersbewegingen als ook de groenfactor is ongewijzigd.

Zeer aannemelijk is het dat het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;

10 Externe veiligheid

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden. Figuur 4 toont een uitsnede van de risicokaart. De risicovolle objecten aangegeven met een rood symbool.

Duidelijk is dat deze bedrijven niet van invloed zijn met betrekking tot externe veiligheid op de situatie van het plangebied. Zie figuur 4.

In het gebied dat de kaart weergeeft zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Ook vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats.

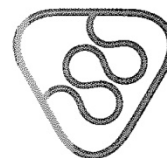
Bijlage 1

Reactie waterschap.

Gemeente Hulst
t.a.v. A. van Steveninck
Postbus 49
4560 AA HULST

Gemeente Hulst	
27 MRT 2012	No. 12/63029
Kennisnemen	
Afdoen	U
Besluiten	
Advisie	
	S B W W W W

Ro



Waterschap Scheldestromen

uw brief : 09-03-2012
uw kenmerk :
ons kenmerk : 2012008332
bijlagen :

behandeld door : R.A. van der Goes
doorkiesnummer : 088-2461273
e-mail : info@scheldestromen.nl

onderwerp : watertoets vervangende woning Ellestraat 46 te Heikant

ONTVANGEN 26 MRT 2012

Terneuzen, 23 maart 2012

Geachte heer van Steveninck,

Naar aanleiding van de toezending van de waterparagraaf in de Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vervangende woning Ellestraat 46 te Heikant deel ik u het volgende mee.

Voor het plan is geen uitgebreide watertoets uitgevoerd, omdat er feitelijk geen veranderingen ontstaan naar aanleiding van het plan.

Het waterschap stemt op basis van de aangereikte informatie in met het onderhavige plan.

Deze brief kan aangehaald worden als het waterschapsadvies. Ik verzoek u om deze brief op te nemen in de (definitieve) ruimtelijke onderbouwing.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen


mr. drs. J.A. van Werkum,

hoofd afdeling Beleid Waterbeheer

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

