

Bestemmingsplan Julianastraat 107a, 109 en 113 te Heikant

Gemeente Hulst

Ontwerp



Bestemmingsplan Julianastraat 107a, 109 en 113 te Heikant

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer: 211x05219.066341_1_5

Datum: 3 januari 2012

Contactpersoon opdrachtgever: De heer P. Küppers

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Jeroen Miellet, Grietje Pepping

Concept: juli 2011, oktober 2011, december 2011

Voorontwerp: -

Ontwerp: 3 januari 2012

Vaststelling:

Trefwoorden: bestemmingsplan, Julianastraat 107a, 109 en 113,
Heikant, gemeente Hulst

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Bestemmingen	6
2.3 Toekomstige situatie	8
3. BESTAAND BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	13
4.1 Flora en fauna	13
4.2 Archeologie	17
4.3 Waterparagraaf	18
4.4 Bodem	21
4.5 Bedrijven en milieuzonering	22
4.6 Akoestiek	24
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Externe veiligheid	25
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27
5.1 Algemene opzet	27
5.2 Toelichting op de verbeelding	28
5.3 Toelichting op de regels	28

6. UITVOERBAARHEID	31
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.1.1 Inspraak voorontwerp bestemmingsplan	31
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	31
6.1.2 Ontwerp	31
6.2 Economische uitvoerbaarheid	32

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodem, verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Bodem, nadere analyse
- Bijlage 3: Bodem, nader bodemonderzoek
- Bijlage 4: Archeologie, bureau en karterend onderzoek
- Bijlage 5: Archeologie, SCEZ selectie advies
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Notitie inzake luchtkwaliteit _definitief
- Bijlage 8: Notitie externe veiligheid

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

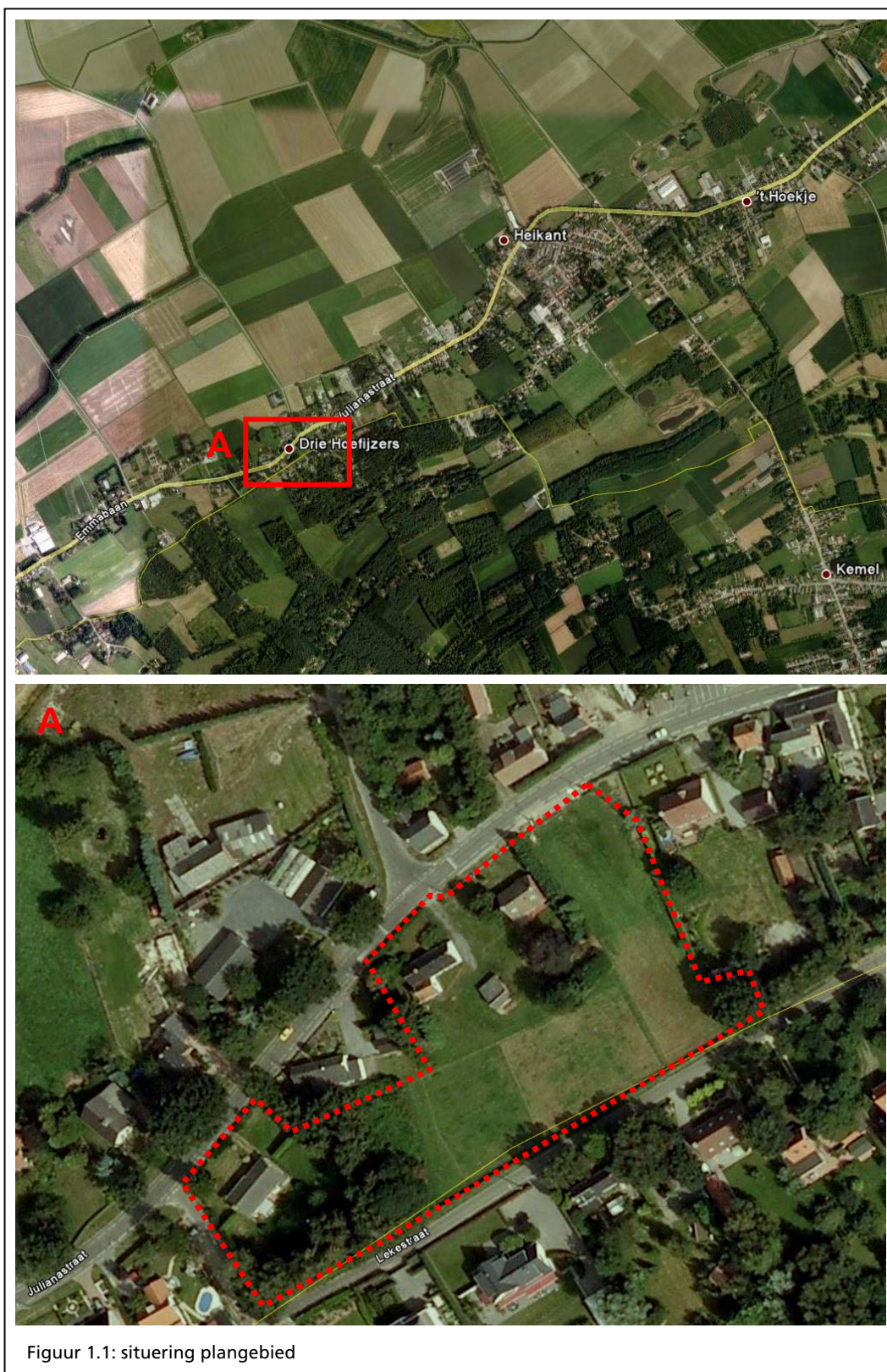
Bij de gemeente Hulst is door de heer Kuijl een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de herbouw buiten de bestaande funderingen van 3 woningen aan Julianastraat 107a, 109 en 113. In de huidige situatie zijn er drie woningen gelegen op de percelen. De woningen zijn echter dusdanig verouderd en verkeren in slechte staat. De initiatiefnemer is voornemens deze woningen te herbouwen op een iets andere locatie op de percelen.

De woningen zijn in het bestemmingsplan 'Hulst, bestemmingsplan Heikant' bestemd als 'Woondoeleinden' en 'Tuin'. Het bouwplan past niet binnen de vigerende bestemmingen daar de gewenste nieuwe locaties voor de woningen (gedeeltelijk) is aangeduid als 'erven'. De opgenomen goot- en nokhoogten zijn eveneens niet toereikend. Eén woning bevindt zich in de bestemming 'Tuinen'. Om de woningen toch mogelijk te maken dient de bestemming gewijzigd te worden.

De gemeente Hulst heeft per brief van 26 april 2011 (kenmerk HHN/11/00574) medegedeeld in principe medewerking te verlenen aan het plan.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Heikant in de gemeente Hulst (zie figuur 1.1). Het initiatief zal plaatsvinden op de percelen, die kadastraal bekend staan als gemeente Hulst, sectie S, nummer 865 en gemeente Hulst, sectie N, nummers 825, 826, 965 en 966.



Figuur 1.1: situering plangebied

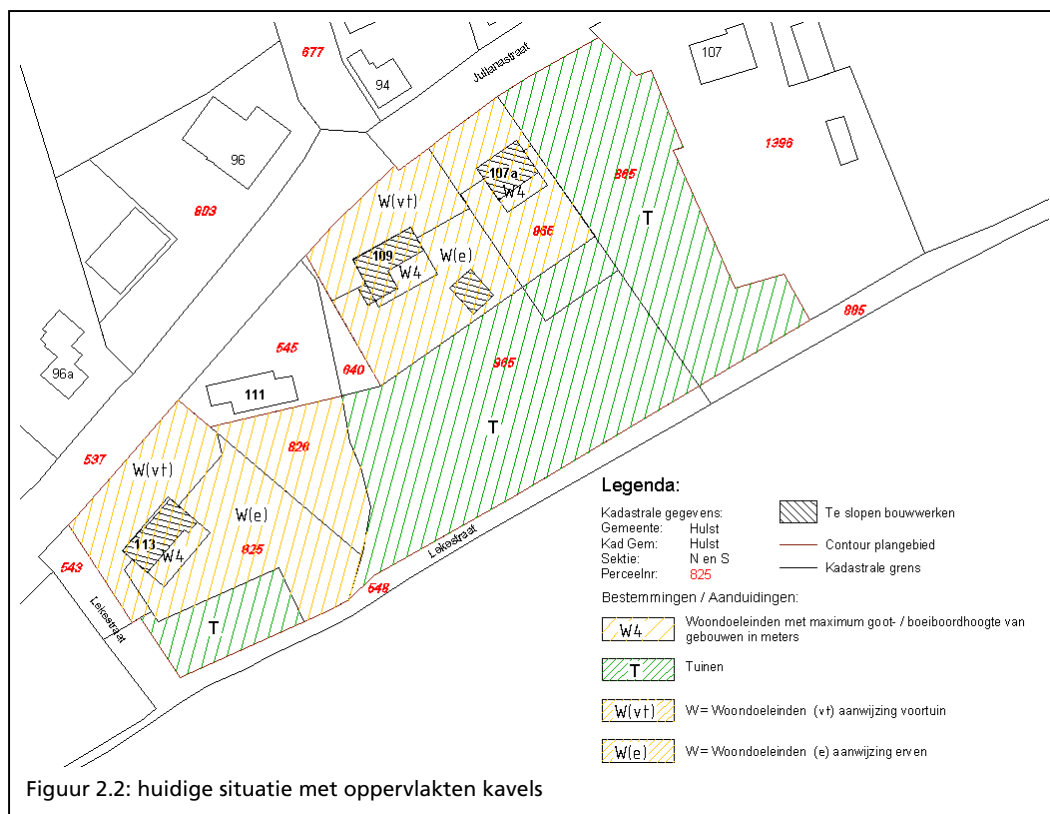
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Julianastraat te Hulst verdeeld over de adressen 107a, 109 en 113. Het plangebied is aaneensluitend, er bevindt zich echter nog één woning (nr. 111) tussen.



In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied drie woningen met bijgebouwen. De woningen zijn ernstig verouderd en verkeren in zeer slechte staat. Figuur 2.1 geeft de huidige staat van de woningen weer.



Figuur 2.2: huidige situatie met oppervlakten kavels

De bovenstaande figuur geeft de huidige situering van de woningen binnen de percelen weer. De tuinen (bosschages en bomen zoals te zien in figuur 1.1) en verhardingen zijn niet meer in het plangebied aanwezig. In de huidige situatie bestaan de percelen, op de verwaarloosde woningen na, uit braakliggend terrein. Het perceel aan de oostzijde van het plangebied bestaat in de huidige situatie uitsluitend uit grasland.

2.2 Bestemmingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingplan 'Heikant'. Vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst op 29 mei 2008. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Tuinen' en de nadere aanduidingen 'erven' en 'voortuin'.

Woondoeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:

- a. het wonen met bijbehorende erven, tuinen, toegangs- en achterpaden;
- b. aan-huis-gebonden beroepen.

Aanduiding 'erven'

Ter plaatse van de nadere aanwijzing "erven" (e): uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.

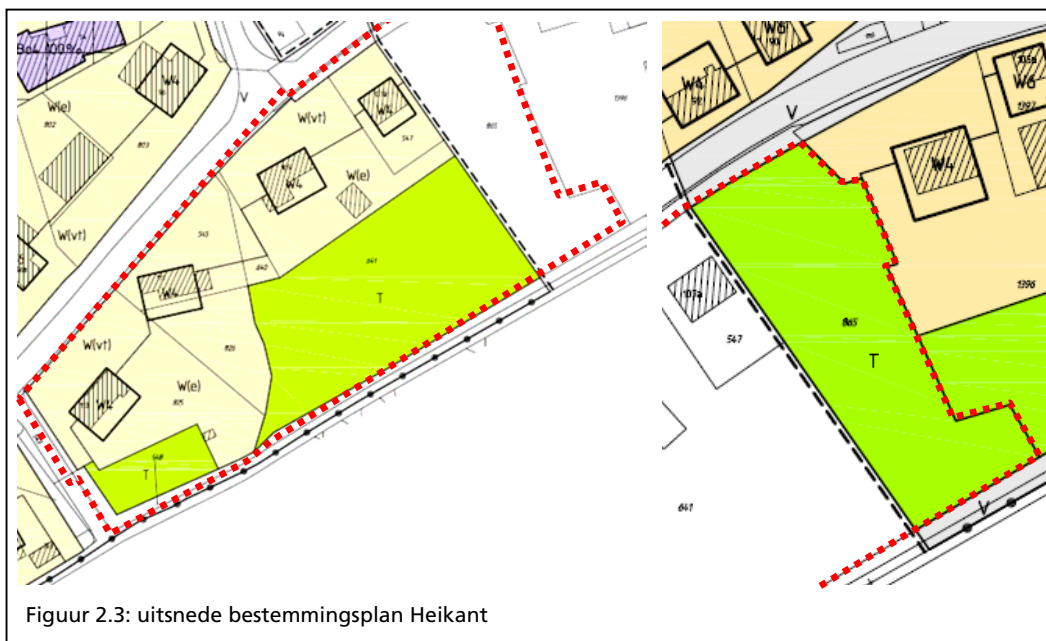
Aanduiding 'voortuin'

Ter plaatse van de nadere aanwijzing 'voortuin' (vt): uitsluitende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Tuinen

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor:

- a. sier- en moestuinen en worden niet beschouwd als erf zoals bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;



Figuur 2.3: uitsnede bestemmingsplan Heikant

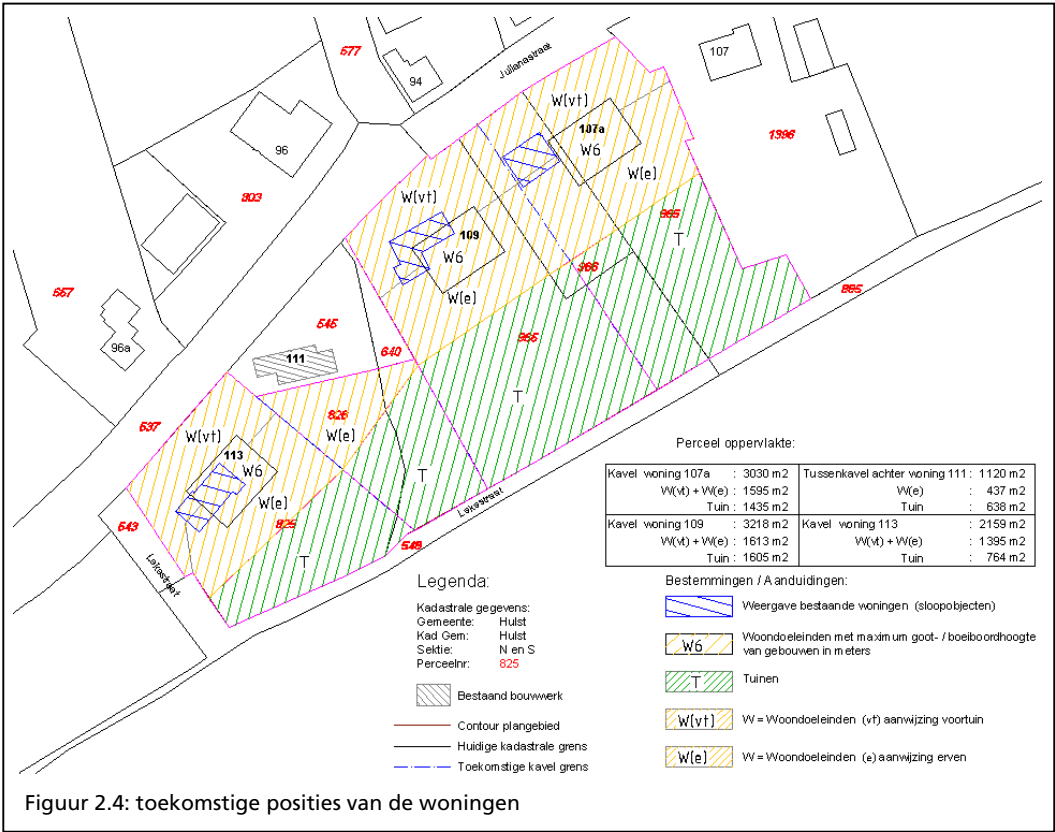
Conclusie

Ter plaatse van de bestemming 'Woondoeleinden' is het realiseren van woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen echter niet binnen de aanduidingen 'erven' en 'voortuin' worden gerealiseerd. Het realiseren van een woning binnen de bestemming 'Tuinen' is eveneens niet toegestaan.

2.3 Toekomstige situatie

De opdrachtgever is voornemens de drie verwaarloosde bestaande woningen te amoveren. Daarvoor in de plaats worden drie woningen op een andere locatie in het plangebied herbouwd (zie figuur 2.3). De woningen krijgen eveneens afmetingen die passen bij een vrijstaande woning. Dit betekent dat het volume wordt vergroot en dat de goot- en nokhoogten worden verhoogd.

De onderstaande figuur geeft de nieuwe posities van de te realiseren woningen weer. De woning op Julianastraat 107a wordt naar het oosten verplaatst op de locatie waar in de huidige situatie grasland is gelegen. Door de verplaatsing ontstaan de mogelijkheid om alle percelen te vergroten. De overige twee woningen worden derhalve eveneens iets naar het oosten verplaatst. De percelen verkrijgen in de nieuwe situatie een frontbreedte van circa 40 meter.



3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

¹ De Nota Ruimte is formeel op 27 februari 2006 in werking getreden.

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake de herbouw van drie woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Zeeland hanteert een tweesporenbeleid als visie op de ontwikkeling van onze. Dit beleid staat voor enerzijds concentratie, uitbouw en versterking van economische activiteiten in de havens en het stedennetwerk en anderzijds voor behoud en versterking van de groenblauwe oase, waarbij in beide gebieden geïnvesteerd zal worden in zowel kwaliteit als economische en sociaal-culturele vitaliteit. In dit omgevingsplan is dit tweesporenbeleid verder vertaald in concrete beleidsvoornemens en uitvoeringsgerichte maatregelen. Het omgevingsplan geeft hier uitwerking aan voor de beleidsvelden ruimte, milieu en water.

Het streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan zijn voor het eerst geïntegreerd in één plan. Naast deze integratieslag is, waar mogelijk, met dit omgevingsplan invulling gegeven aan de provinciale deregulering. Dit komt mede tot uitdrukking in de toegenomen ruimte voor regionaal maatwerk.

Het plan is als volgt opgezet:

Deel A geeft de hoofdlijnen van het plan weer vanuit de kansen die er voor de provincie liggen en knelpunten die zich voordoen. Dit deel geeft de de opgaven voor de provincie Zeeland weer op de volgende aspecten:

- Maatschappelijke opgaven;
- Opgaven voor fysieke leefomgeving;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Deel B werkt de hoofddoelstellingen van het plan per beleidsthema uit. Aan het versterken van de omgevingskwaliteiten wordt in dit plan op drie manieren invulling gegeven:

- Door direct te investeren in omgevingskwaliteiten;
- Door het toepassen van (wettelijke) regelgeving, normen en afspraken;
- Door een afwegingskader te bieden hoe om te gaan met de omgevingskwaliteiten bij inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Deel C is gericht op de uitvoering en inzet van oude en nieuwe instrumenten. Tevens worden de afspraken met gemeenten en waterschappen en uitvoeringinstrumenten weergegeven.

Wonen

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Ambities om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen (incl. woningcorporaties) om te kunnen bouwen.

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen).

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan het provinciale beleid doordat wordt voldaan aan het realiseren van een betere woonkwaliteit. De verwaarloosde woningen worden vervangen door nieuwe, beter bij de markt aansluitende, woningen. Tevens worden de woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het plan draagt daarvoor bij aan het realiseren van het doel om 50% van de bruto nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Hulst wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving. In dat kader zijn de volgende speerpunten van beleid² aan de orde:

Behouden en werven van inwoners:

- Stimuleren van de omvang en diversiteit van de nieuwbouw.
 - Streven naar gemiddeld 150 nieuwe woningen per jaar) (exclusief extramuralisatie zorginstellingen);
 - Consumentgericht en gedifferentieerd bouwen;
 - Bieden van mogelijkheden en aantrekkingskracht voor kandidaten van buiten de gemeente en provincie.

² 'Woonvisie gemeente Hulst', 29 september 2005.

- Continuïteit door voldoende aanbod;
 - bouwlocaties in bestaand bebouwd gebied door herstructurering en inbreiding;
 - zorgen voor een strategische voorraad bouwgrond op verschillende locaties en in verschillende woonmilieus.

Aandacht voor alle doelgroepen:

- Realiseren van adequate huisvesting voor zorgbehoevenden;
- Zorgdragen voor voldoende spreiding;
- Zorg voor voldoende aanbod en keuzemogelijkheden via een gedifferentieerd woningaanbod.

Verbeteren van de woonkwaliteit:

- Herstructureren bestaande woningvoorraad;
- Met het oog op zuinig ruimtegebruik hebben inbreidingslocaties voorrang op uitbreidingslocaties;
- Vergroting van het aantal levensloopbestendige en aanpasbare woningen;
- Aandacht voor duurzaam bouwen en ruimtelijke kwaliteit.

Afhankelijk van de aan een kern toegekende bouwmogelijkheden maakt de gemeentelijke "Woonvisie" een onderscheid aan de hand van vier scenario's, te weten: ontwikkeling, selectieve groei, organische groei en beheer.

Voor de kern Heikant geldt het scenario 'selectieve groei', met een streefbeeld van 30 woningen. Hierbij wordt zowel ingezet op inbreiding als uitbreiding.

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan het gemeentelijk beleid doordat wordt voldaan aan het realiseren van een betere woonkwaliteit. De verwaarloosde woningen worden vervangen door nieuwe, beter bij de markt aansluitende, woningen. Tevens worden de woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het plan draagt daardoor bij aan het realiseren van het doel om 30 woningen te realiseren in de kern Heikant.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

Inleiding

Aan de Julianastraat te Heikant stonden tot voor kort de volgende woningen (inclusief bijgebouwen):

- woning gelegen aan de Julianastraat 107a (kadastraal bekend; gemeente Hulst, sectie N, nummer 966 en sectie S, nummer 865);
- woning gelegen aan de Julianastraat 109 (kadastraal bekend; gemeente Hulst, sectie N, nummer 965);
- woning gelegen aan de Julianastraat 113 (kadastraal bekend; gemeente Hulst, sectie N, nummers 825 en 826).

De drie bestaande woningen waren reeds sterk verouderd en stonden vanaf de aankoop van de woningen door de initiatiefnemer leeg. Voorheen waren de gebouwen in gebruik als burgerwoningen. Op 22 oktober 2010 heeft initiatiefnemer een omgevingsaanvraag ingediend voor het slopen van de drie woningen, waarvoor op 5 november 2010 door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verleend is. Inmiddels zijn de woningen gesloopt, de percelen volledig gerooid van aanwezige bos en/of beplanting en zijn de percelen geëgaliseerd met behulp van grond die vervolgens is ingezaaid met gras. Voor een beeld van de huidige situatie wordt verwezen naar foto 1 (bijlage 1).

De heer Kuijl wenst op de vrijkomende bouwpercelen drie (grote) villawoningen te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan biedt hier thans echter geen mogelijkheden voor, waardoor een partiële wijziging van het bestemmingsplan voor het plangebied noodzakelijk is. In het kader van een ruimtelijke afweging ten behoeve van een postzegelbestemmingsplanprocedure dient een beoordeling van eventuele effecten van het voorgenomen plan op de natuurwaarden plaats te vinden.

Voor de beoordeling van de effecten van het plan op natuurwaarden is het thans vigerende bestemmingsplan Heikant bestudeerd. Het bestemmingsplan gaat in §3.6 van de plantoelichting in op de natuur die in de kern (Heikant) en haar directe omgeving aanwezig is. Voor de beoordeling van de effecten van nieuwe ontwikkelingen op natuurwaarden is een indeling opgesteld (zie pagina 36 van de plantoelichting behorende bij het vigerende bestemmingsplan).

Het onderhavige plan valt onder de categorie, waarvoor geen beoordeling aan de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Wel dient afhankelijk van de activiteit een be-

oordeling plaats te vinden. Uit navraag bij de gemeente Hulst [³] blijkt dat er voor onderhavig plan volstaan kan worden met een motivatie/toelichting en er derhalve geen quickscan Flora en Fauna uitgevoerd hoeft te worden [⁴], welke in lijn is met hetgeen in het vigerende bestemmingsplan Heikant hierover opgenomen is.

Beoordeling

In bijlage 9 van de plantoelichting behorende bij het vigerende bestemmingsplan Heikant is een natuurtoets bijgevoegd, welke uitgevoerd is voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

De wettelijke aanleiding hiervoor is de gebiedsbescherming conform de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming conform de Flora- en faunawet.

Onderstaand wordt het plan van de heer Kuijl beoordeeld aan de hand van de bevindingen in bijlage 9 van het vigerende bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de natuurbeschermingswet 1998. In de omgeving van het plangebied ligt het Natura-2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. Dit gebied ligt te ver af om enige invloed te ondervinden van de gewenste ontwikkeling.

Soortenbescherming

De mogelijke ontwikkelingen vanuit het oogpunt van de flora en fauna zijn als volgt te typeren:

1. mogelijke sloop van bestaande bebouwing;
2. het bouwrijp maken van de grond/tuinen;
3. het dempen en graven van watergangen of waterpartijen;
4. het bouwen van woningen;
5. functioneren als nieuw woongebied.

Ad.1:

Niet van toepassing op deze ruimtelijke beschouwing, daar de bestaande bebouwing reeds in maart/april 2011 gesloopt is, nadat hiervoor een omgevingsvergunning ingevolge de Wabo voor verleend was door het college van B&W van de gemeente Hulst. Het slopen van de bestaande woningen valt buiten de scope van de planologische ontwikkelingen, daar er geen sprake is van een functiewijziging van de bestemming. Aangezien de bestaande gebouwen reeds zijn gesloopt, is de aanwezigheid van vleermuizen uitgesloten.

³) E-mail van P. Küppers van SCM aan mevrouw H. van Hauten van de gemeente Hulst, d.d. 6 mei 2011

⁴) E-mail van mevrouw H. van Hauten van de gemeente Hulst aan P. Küppers van SCM, d.d. 24 mei 2011

Ad. 2:

Wel van toepassing. Het bouwrijp maken kan leiden tot een tijdelijke verkleining van het leefgebied van aanwezige te beschermen soorten zoogdieren en amfibieën en mogelijk tot verstoring van broedvogels, zoogdieren en amfibieën in de leefomgeving. Mogelijk aan te tasten of te verstoren zoogdieren zijn mol, egel, bosspitsmuis, haas en konijn. De mogelijk aanwezige amfibieën in het plangebied betreffen de alpenwatersalamander, bruine kikker, kleine watersalamander en de gewone pad. De broedvogels in de omgeving zijn naar verwachting onder andere huismus, spreeuw, witte kwikstaart, merel, winterkoning en koolmees.

Zoogdieren

De genoemde soorten (mol, egel, bosspitsmuis, haas en konijn) vallen onder tabel 1 van de Flora- en Faunawet waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Verder is voor genoemde soorten in de nabijheid van het plangebied voldoende alternatief leefgebied, zodat geen sprake is van de aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Amfibieën

De bruine kikker, kleine watersalamander en de gewone pad vallen onder tabel 1 van de Flora- en Faunawet waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Verder is voor genoemde soorten in de nabijheid van het plangebied voldoende alternatief leefgebied, zodat geen sprake is van de aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

De alpenwatersalamander valt onder tabel 2 van de Flora- en faunawet. Deze soort is aangetroffen op het voormalige Sagro-terrein en komt tevens voor op meerdere locaties in Heikant. Werkzaamheden die een aantasting vormen van het actuele leefgebied, zoals het rooien van beplanting of het dempen van watergangen, mogen niet zonder ontheffing in het kader van de Flora- & faunawet worden uitgevoerd. De alpenwatersalamander heeft een voorkeur voor zandige leemgronden, waar hij voorkomt in beboste gebieden (loofbos en/of houtwallen) of kleinschalige landschappen met heggen en struwelen.

Het plangebied bestaat momenteel uit een aantal geëgaliseerde percelen waarop geen beplanting, struweel en bos/houtwallen aanwezig zijn. Watergangen zijn in het plangebied niet aangetroffen. Zoals beschreven in de inleiding zijn de percelen in het plangebied geëgaliseerd met behulp van grond die vervolgens is ingezaaid met gras. De aanwezigheid van de alpenwatersalamander in het plangebied is momenteel nihil.

Het plangebied heeft betrekking heeft op vervangende nieuwbouw. Er zullen met betrekking tot het bouwrijp maken van grond/tuinen geen werkzaamheden plaats-

vinden die een aantasting vormen van het actuele leefgebied van de alpenwatersalamander.

Broedvogels

Voor genoemde soorten is in de nabijheid van het plangebied voldoende alternatief leefgebied, zodat geen sprake is van de aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Verstoring van broedvogels dient voorkomen te worden. Door niet in het broedseizoen te beginnen met werkzaamheden, kan hieraan worden voldaan. Wanneer wel in het broedseizoen met de werkzaamheden wordt aangevangen, dan dient een minimale afstand van 20 meter tot eventuele nesten aangehouden te worden. Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig.

Ad.3:

Niet van toepassing, daar er in het plangebied geen watergangen en/of waterpartijen gegraven of gedempt worden in het kader van plan. Hierdoor is dit niet aan de orde in het kader van deze ruimtelijke beschouwing.

Ad.4:

Wel van toepassing. Het bouwen van de vervangende nieuwbouwwoningen zal, na uitvoering van de grondwerkzaamheden ter plaatse van het plangebied, niet leiden tot extra verstoring van de te beschermen diersoorten.

Bij de realisatie van de vervangende nieuwbouwwoningen is een Wabo-aanvraag voor het onderdeel bouwen benodigd. De daadwerkelijke realisatie van de vervangende nieuwbouwwoningen (het bouwen zelf) is geen onderdeel van deze partiële bestemmingsplanherziening. De beoordeling van de Flora- en faunawet aspecten, zoals bijvoorbeeld een mogelijke verstoring van broedvogels, zal plaatsvinden in de Wabo-aanvraag voor het bouwen van de drie villawoningen.

Ad.5:

Niet van toepassing op deze ruimtelijke beschouwing. Het plangebied was voorheen namelijk ook in gebruik als woongebied. Het onderhavig plan ziet enkel toe op het realiseren van vervangende nieuwbouw ter plaatse van de drie voormalige woningen.

Zorgvuldig handelen

In bijlage 9 van het vigerende bestemmingsplan is tevens aandacht geschonken aan het principe van zorgvuldig handelen zoals dat in de Flora- en faunawet wordt beschreven. Zorgvuldig handelen houdt in de praktijk voor het plan van de heer Kuijl in dat de percelen tot aan de realisatie van de woningen en aanleg van de tuinen regelmatig worden gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze

zullen zich dan niet vestigen. Daarmee wordt de kans op het onbewust doden van deze dieren aanzienlijk kleiner en wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig handelen.

Conclusie

Het plan van initiatiefnemer voorziet in de nieuwbouw van een drietal villawoningen, welke in dit geval als vervangende nieuwbouw is te beschouwen, daar deze gerealiseerd worden ter plekke van de drie voormalige woningen die recentelijk gesloopt zijn. De functie/activiteit blijft echter gelijk aan de bestaande situatie. Zoals hierboven beschouwd zal het plan geen negatieve gevolgen hebben voor de natuurwaarden in de directe omgeving.

4.2 Archeologie

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (R.A.C.M.) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient het RACM ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.

Op de provinciale IKAW kaart is het plangebied gelegen in een zone dat is aangeduid als middel hoog. Dit betekent dat de kans op het vinden van archeologische resten reëel is. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een onderzoek plaatsgevonden. In deze paragraaf bevindt zich uitsluitend de conclusie. De gehele rapportage bevindt zich in het separate bijlagenboek.

Aanbevelingen en conclusie archeologisch onderzoek⁵

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied niet dieper dan 150 cm –mv te ontgraven. Indien aan deze eis kan worden voldaan kan het terrein vrij worden gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. Indien dieper dan 150 cm –mv zal worden ontgraven dan adviseren wij een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren conform de richtlijnen van de provincie Zeeland. De exacte invulling van de werkzaam-

⁵ Archeologisch onderzoek Julianastraat 107a, 109 en 113. Adc archeoprojecten. ADC Rapport 2789

heden dient dan te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Op basis van dit rapport wordt door de gemeente een selectiebesluit genomen. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het advies.

Selectie advies SCEZ⁶

Ondanks het ontbreken van archeologische resten verdient het de voorkeur van het SCEZ in het plangebied een vervolgonderzoek uit te laten uitvoeren. Het is namelijk nog goed mogelijk dat beneden de verstoring van het originele bodemprofiel nog dieper ingegraven sporen aanwezig zijn. Paalkuilen, zoals middenstijlen en gebintpalen, kunnen soms tot 1,25 m onder de top van de horizont ingegraven zijn. Het SCEZ adviseert daarom het uitgraven van de bouwkavels archeologisch te laten begeleiden. Hierdoor kunnen excessieve kosten bij de nieuwbouw worden vermeden. Belangrijk is hierbij de graafwerkzaamheden en de archeologische waarnemingen goed op elkaar af te stemmen. De communicatie tussen archeologisch opdrachtnemer en uitvoerder van het grondwerk is hierbij van cruciaal belang.

Conclusie

Naar aanleiding van het voorgaande is – ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden – een dubbelbestemming opgenomen. Het betreft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Hierin is geregeld dat het bodemarchief dieper dan 1,5 meter wordt beschermd.

4.3 Waterparagraaf

Binnen het plan komen de volgende (afval)waterstromen vrij:

- *deelwaterstroom 1*: huishoudelijk afvalwater;
- *deelwaterstroom 2*: schoon hemelwater afkomstig van daken;
- *deelwaterstroom 3*: schoon hemelwater afkomstig van het perceel (verharde en onverharde terreinoppervlakken).

Bij berekening van de hoeveelheden (afval)water van de diverse (afval)waterstromen die ontstaan tengevolge van neerslag, wordt uitgegaan van een zogenaamde “worst-case” situatie. Dit is een situatie die het meest nadelig is waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- jaarlijkse neerslag van 758 mm/m²/jaar^[7];
- verdamping en infiltratie van neerslag wordt buiten beschouwing gelaten.

⁶ Zie de separate bijlage het bestemmingsplan voor het originele selectie advies van SCEZ.

[7] KNMI Jaaroverzicht neerslag en verdamping in Nederland 2010, langjarig gemiddelde voor Vlisningen

Deelstroom 1: huishoudelijk afvalwater

Per woning komt een bepaalde hoeveelheid huishoudelijk afvalwater vrij. Op basis van gemiddeld 2,2 ^[8] personen en een gemiddeld waterverbruik van 121 liter per persoon per dag ^[9] betekent dit een verbruik van circa 97 m³ huishoudelijk afvalwater per woning per jaar. Het totale verbruik van het plan (3 woningen) bedraagt daarmee circa 291 m³. Het huishoudelijk afvalwater wordt rechtstreeks geloosd op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel, welke gelegen is ter hoogte van de Julianastraat.

Deelstroom 2: schoon hemelwater afkomstig van daken

Het regenwater dat terecht komt op de daken van de woningen aan de Julianastraat komt vrij als schoon hemelwater. Het schone dakwater wordt verzameld met behulp van dakgoten, wordt afgevoerd via regenpijpen en wordt vervolgens via een infiltratievoorziening gebufferd en geïnfiltreerd in de bodem ter plekke.

De infiltratie en berging van het schone hemelwater is in lijn met het beleid van de gemeente Hulst (zie vigerende bestemmingsplan). Daaruit blijkt dat minimaal 60% afkoppeling plaats te vinden bij nieuwbouw. De gemeente hanteert het beleid, dat afkoppeling plaats dient te vinden wanneer dit technisch en financieel haalbaar is.

Het totale dakoppervlak per woning bedraagt circa 234 m² op basis van het beoogde afmetingen c.q. oppervlakte van de bouwpercelen. De jaarlijkse hoeveelheid aan schoon hemelwater bedraagt in de zogenaamde "worst-case" situatie, circa 177 m³ per woning. Deze hoeveelheid is bepaald aan de hand van het totale dakoppervlak vermenigvuldigd met de gemiddelde neerslaghoeveelheid per jaar. De totale hoeveelheid schoon hemelwater van het plan dat (eventueel na berging) in de bodem infiltreert in de worst-case situatie bedraagt maximaal 532 m³.

Deelstroom 3: schoon hemelwater afkomstig van perceel (verhard en onverhard)

Het regenwater dat terecht komt op de overige verharde en onverharde terreinden van het plangebied, zal ter plaatse van het plangebied in de bodem infiltreren. Het resterend oppervlak van het plangebied, na aftrek van oppervlakte van de 3 beoogde bouwblokken, bedraagt een oppervlakte van circa 8.800 m².

De jaarlijkse hoeveelheid aan neerslag die terecht komt op de overige verharde en onverharde delen van het plangebied, bedraagt in de "worst-case" situatie in totaal circa 6.670 m³. Deze hoeveelheid is bepaald aan de hand van het resterende oppervlak van het plangebied vermenigvuldigd met de gemiddelde neerslaghoeveelheid per jaar.

^[8] CBS, PBL, Wageningen UR (2010). Aantal personen per huishouden Nederland (2009) (indicator 2114, versie 01, 13 augustus 2010).

^[9] www.vewin.nl of www.kraanwater.nu rapport 'Watergebruik thuis 2010', C7455, 28 januari 2011

Overzicht vrijkomende deelwaterstromen

In de onderstaande tabel 1 is het voorafgaande nogmaals overzichtelijk weergegeven en toegelicht.

tabel 1: overzicht soort en hoeveelheid te lozen of te infiltreren (afval)water								
soort (afval)water	Hoeveelheid (m ³ /jaar)			Hoeveelheid (m ³ /uur) ^[10]			(zuiverings)voorziening	lozingswijze
	bestaand	nieuw	verschil	bestaand	nieuw	verschil		
<u>Deelstroom 1:</u> huishoudelijk afvalwater	291	291	0	0,06	0,06	0	- riolering	gemengd gemeentelijk riool
<u>Deelstroom 2:</u> schoon hemelwater daken	246	532	286	0,20	0,43	0,23	-n.v.t.	berging / infiltratie bodem
<u>Deelstroom 3:</u> schoon hemelwater rest percelen	6.956	6.670	-286	5,62	5,39	-0,23	-n.v.t.	infiltratie bodem

Uit tabel 1 kunnen de volgende conclusies getrokken worden:=-

- lozing van huishoudelijk afvalwater blijft gelijk;
- er vindt een toename plaats van de hoeveelheid schoon hemelwater afkomstig van de daken. Dit water wordt in de bestaande situatie echter nog geloosd op het gemeentelijk riool. In de nieuwe situatie zal het schoon hemelwater afkomstig van de daken worden geïnfiltreerd (na eventuele berging). Dit heeft een positief effect op de hydraulische capaciteit van de riolering alsook van de RWZI;
- De infiltratie van schoon hemelwater afkomstig van de percelen vertoont een lichte afname. Deze afname wordt echter opgeheven door de infiltratie van schoon hemelwater afkomstig van de daken. De infiltratie van hemelwater blijft per saldo dus gelijk.

^[10] Hulst, bestemmingsplan Heikant, plannummer 7060 d.d. 14-01-2008, goedgekeurd door de raad op 29-05-2008, pagina 34 laatste alinea. Het stedelijk gebied dient beschermd te worden tegen een theoretische neerslaghoeveelheid die eens per 100 jaar optreedt. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen valt in een dergelijke 10-daagse periode 147 mm/m² verhard oppervlak.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusies weer van de verrichte bodemonderzoeken. De rapportages bevinden zich in het separate bijlagenboek.

Conclusie verkennend bodemonderzoek¹¹

Op basis van het verkennende bodemonderzoek, waarin matige verontreiniging in de bovengrond met lood is aangetoond, wordt een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Derhalve heeft een nadere analyse plaatsgevonden.

Conclusie nadere analyse¹²

In het plangebied is een concentratie lood aangetoond boven de interventie waarden. Op één locatie is een sterke verontreiniging lood aangetroffen. Aangeraden is een vervolg onderzoek uit te voeren. Een dergelijk onderzoek geeft inzicht in omvang, aard en concentratie van de verontreiniging waarna advies gegeven kan worden over de saneringsopgave.

Conclusie Vervolg onderzoek¹³

Op basis van het vervolgonderzoek is aangetoond dat ter plaatse van de boring de verontreiniging in zowel verticale als horizontale richting in voldoende mate is ingekaderd. Dit houdt in dat de onderzoekslocatie volgens de Wetbodembescherming geen meldingsplicht richting het bevoegd gezag bestaat in verband met de loodverontreiniging uit het verkennend bodemonderzoek. Aanbevolen wordt om met het bevoegd gezag in overleg te treden welke maatregelen noodzakelijk worden geacht bij realisatie van onderhavige ontwikkeling.

Oordeel bevoegd gezag

In overeenstemming met de conclusie uit uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Er is voldoende onderzoek verricht om dit te kunnen aantonen.

¹¹ Verkennend bodemonderzoek Julianastraat 107a, 109 en 113 te Heikant. Projectnummer: 11a0782. Grond-, gewas- en milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen'.

¹² Resultaten uitsplitsing MM02 Julianastraat 107a, 109 en 113 te Heikant. Projectnummer 11A0782.

¹³ Nader bodemonderzoek Julianastraat 109 te Heikant, Projectnummer 11A1046.

Formeel ligt er op grond van de Wbb geen saneringsnoodzaak voor dit geval van bodemverontreiniging. Wel is er straks bij de uitvoering van grondwerkzaamheden en nieuwbouw op de locatie mogelijk belemmeringen ten aanzien van grondverzet. Vrijkomende grond mag niet zomaar worden afgevoerd en / of hergebruikt. Gezien de lichte verontreiniging dient de kwaliteit van de grond bij afvoer te worden aangetoond. Ook bij nieuwbouw levert dit praktische problemen op ten aanzien van grondverzet en risico op vermenging met schonere grond. Het verdient derhalve de aanbeveling de verontreinigspot te laten verwijderen voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied.

De initiatiefnemer laat de verontreinigde spot door een geëigend bedrijf (BRL 7000 gecertificeerd bedrijf) verwijderen voorafgaand aan de werkzaamheden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen die van eventuele invloed kunnen zijn op de planologische ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied. Hierna zijn deze bedrijven opgesomd en is aangegeven of deze wel/niet van invloed zijn.

Agrarisch bedrijf Martinet, Julianastraat 98 te Heikant

Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de Julianastraat 98 het gemengd agrarisch bedrijf Martinet. Het bedrijf valt onder de werkingsfeer van het Besluit landbouw milieubeheer (lees: Besluit) en heeft o.a. gekoelde opslag van producten. Conform het Besluit dient in dat geval een minimumafstand aangehouden te worden van respectievelijk 25 meter (categorie III, IV of V) of 50 meter (categorie I of II) vanaf het bedrijfsonderdeel dat het dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. In dit kader dient, gezien de karakterisering van de omgeving, een afstand van 50 meter aangehouden te worden.

De afstand vanaf het dichtstbijzijnde gebouw dat deel uitmaakt van het gemengde bedrijf tot aan de westgrens van het plangebied bedraagt circa 60 meter én zelfs 75 meter tot aan de rand van het geplande bouwvlak voor de villawoning aan de Julianastraat 113. Aan de afstandsnorm van 50 meter wordt in dit geval in voldoende mate voldaan.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat het realiseren van de 3 villawoningen geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering aan de Julianastraat 98. Daarnaast zijn er woningen (Julianastraat 96b, 115, 115a e.v.) aanwezig die op een kleinere afstand van het gemengde bedrijf zijn gelegen, die in dit geval als maatgevend zijn te beschouwen.

Horecagelegenheid Maton, Julianastraat 88 te Heikant

Tegenover het plangebied is aan de Julianastraat 88, de horecagelegenheid Feestzaal Maton gelegen. Feestzaal Maton kan op basis van de Staat van Horeca-activiteiten ingedeeld worden in milieucategorie 3. Bij milieucategorie 3 dient een richtafstand aangehouden te worden van 50 meter. De afstand vanaf de feestzaal zelf tot aan de rand van het plangebied bedraagt 50 meter én zelfs 65 meter tot aan de dichtstbijzijnde geplande bouwvlak voor de woning Julianastraat 107a ter plaatse van het plangebied. Dit betekent dus dat Feestzaal Maton geen negatieve beïnvloeding heeft op het plangebied.

Daarnaast blijkt uit de inventarisatielijst van de bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan "Heikant", alsmede uit de plantoelichting (paragraaf 3.4.1, 5.3 en 6.1), dat het gebruik als feestzaal/ horecagelegenheid strijdig is met de agrarische bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Legalisering van het gebruik als feestzaal is niet gewenst en is door de gemeente Hulst ook niet als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan "Heikant".

Loon- en sproeibedrijf Strooband & Zoon, Julianastraat 82 te Heikant

Ten oosten van het plangebied is aan de Julianastraat 82, Loon- en sproeibedrijf Strooband & Zoon gelegen. De activiteiten van het bedrijf worden volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten ingedeeld in milieucategorie 3.2, waardoor er sprake is van een richtafstand van 100 meter. In wezen zijn er ter plaatse van de locatie enkel bedrijfsactiviteiten toegestaan, die vallen onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Dit bedrijf wordt vanwege de gegroeide situatie in planologische zin door de gemeente Hulst toegestaan, waarbij de milieugevolgen ingeperkt worden/zijn via de milieuvergunning.

De afstand gemeten vanaf de rand van het plangebied tot aan de loods van het bedrijf bedraagt circa 95 meter en zelfs 105 meter tot aan het geplande bouwvlak voor woning Julianastraat 107a ter plaatse van het plangebied. Hierdoor is geen sprake van een negatieve beïnvloeding van het plangebied op de bedrijfsvoering van het bedrijf. Daarnaast zijn er meerdere woningen op kortere afstand van het bedrijf betreffende bedrijf aanwezig, die in dit geval als maatgevend zijn te beschouwen.

Taveerne / Restaurant Speelhof, Lekestraat 51 te Stekene

Ten zuiden van het plangebied is aan de Belgische zijde aan de Lekestraat 51 te Stekene een Taveerne/restaurant "Speelhof" aanwezig. Het restaurant kan op basis van de Staat van Horeca-activiteiten ingedeeld worden in milieucategorie 1b (overige lichte horeca). De activiteiten zijn, gelet op de aard en invloed van de activiteiten, toelaatbaar in woonwijken en geldt er geen specifieke richtafstand. Dit betekent dus, dat restaurant Speelhof geen negatieve beïnvloeding heeft op het plangebied.

4.6 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzones waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Het betreffen de wegen van Julianastraat, Heidestraat en Lekastraat. Voor beide wegen geldt een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk en heeft dan ook plaatsgevonden¹⁴. In deze toelichting is uitsluitend de conclusie opgenomen. De rapportage bevindt zich in de separate bijlage.

Conclusie akoestisch onderzoek

Uit de uitgevoerde overdrachtsberekeningen blijkt dat bij alle drie de woningen aan de noordzijde de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege het verkeerslawaaï. Omdat het treffen van maatregelen niet mogelijk is, zal voor deze woningen een hogere grenswaarde van 53dB moeten worden vastgesteld. Deze waarde ligt binnen de wettelijk toelaatbare maximale ontheffingswaarde van 63dB. Verder volgt uit de berekeningen dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Heidestraat en de Lekeweg niet wordt overschreden.

Middels een akoestisch-bouwtechnisch onderzoeksrapport dient bij de omgevingsvergunningaanvraag ingevolge de Wabo de worden voldaan aan het activiteit bouwen.

4.7 Luchtkwaliteit

Voor het onderhavige plan heeft een quickscan¹⁵ luchtkwaliteit plaatsgevonden. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele quickscan bevindt zich in de separate bijlage.

¹⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï nieuwbouwlocatie Julianastraat te Heikant, gemeente Hulst. SCM-Milieu BV. 13 juli 2011.

¹⁵ Beschouwing aspect luchtkwaliteit in het kader van partiële herziening plangebied Julianastraat 107a, 109 en 113 te Heikant. SCM-milieu BV. 28 juni 2011.

Conclusie

Aangezien onderhavig plan bestaat uit vervangende nieuwbouw zullen de verkeersintensiteiten niet toenemen ten opzichte van de destijds gehanteerde onderzoeksgegevens.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in het rekenjaar 2008 (worst-case) te allen tijde ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde eisen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Daarnaast toont het onderzoek aan dat de achtergrondconcentraties dermate laag zijn, dat verwacht mag worden dat bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹⁶ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied heeft een quickscan¹⁷ externe veiligheid plaatsgevonden. In de paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen van de quickscan. De gehele notitie bevindt zich in de separate bijlage.

Conclusie

De woningen leveren geen belemmeringen op voor bedrijven en andere activiteiten (leidingen ed.) welke onder het Besluit externe veiligheid milieubeheer vallen. Er bevinden zich gas- en elektriciteitsleidingen ter hoogte van het plangebied. Deze aanwezigheid vormt echter geen bedreiging voor de realisatie van het onderhavige plan (liggen niet binnen de risico contouren).

Uit de risicokaart Zeeland is gebleken dat op een afstand van 1.400 meter vanaf het plangebied een risicovol bedrijf bevindt. Het betreft een akkerbouwbedrijf. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Heikant' bevinden zich verder geen risicovolle objecten in de nabijheid van het plangebied.

¹⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

¹⁷ Beschouwing aspect externe veiligheid in het kader van partiële herziening van het bestemmingsplan Julianastraat 107a, 109 en 113 te Heikant. SCM-Milieu BV. 12 juli 2011.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Julianastraat 107a, 109 en 113 Heikant' van de gemeente Hulst bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en mogelijkheden om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en mogelijkheden om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' te zien. Deze bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming 'Wonen' is bijvoorbeeld toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels' - wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 – Tuin

De bestemming Tuinen is gegeven aan vrijwel onbebouwde gronden aan de achterzijde van de zeer diepe woonpercelen.

Artikel 4 – Wonen

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, eventueel met een beroep aan huis. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Daarnaast zijn er twee mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de gebruiksregels, namelijk voor een bedrijf aan huis en voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in oude bebouwingslinten. Dit laatste is op basis van het vigerende bestemmingsplan uitsluitend toegestaan aan bepaalde straten, zo ook de Julianastraat.

Bouwen

Voor het bouwen van de woning geldt dat maximaal 1 vrijstaande woning per bouwvlak is toegestaan. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 6 respectievelijk 10 meter bedragen.

Tevens is er een aanduiding 'tuin' opgenomen voor de voortuin, waarbinnen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Daarnaast is er een aanduiding 'erf' opgenomen, waarbinnen tevens aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Hiervoor geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt onder andere dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter. De bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,75 meter en de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 3 meter. Verder mag de bouwhoogte van lichtmasten en overige masten niet meer bedragen dan 10 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Artikel 5 – Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

In het plan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, ten behoeve van archeologische waarden. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Wonen' Tuin'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 6 – Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens

meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 – Algemene bouwregels

Hierin is een regeling opgenomen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. Ondergeschikte bouwdelen mogen namelijk de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

Hierin wordt de bevoegdheid gegeven om beperkt af te wijken van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen.

Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 10 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 11 – Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Inspraak voorontwerp bestemmingsplan

De gemeente Hulst maakt geen gebruik van inspraak in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. Gezien de omvang en impact van het plan lijkt dit op voorhand niet noodzakelijk. Belanghebbenden kunnen het plan inzien en zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De instanties hebben geen bezwaren ten aanzien van het onderhavige plan.

6.1.2 Ontwerp

Met de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro is de formele procedure voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan van start gegaan. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan die diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belanghebbenden die in het plan in het geding zijn en aan de betrokken waterschapsbesturen.

In de periode van de ter inzage legging wordt de mogelijkheid geboden aan belanghebbende hun zienswijze in te dienen. De reactie op de zienswijzen wordt, indien gegrond, in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat hier sprake is van een particulier initiatief. De kosten en financiële gevolgen die verbonden zijn aan de partiële herziening van het ter plaatse van het plangebied Julianastraat 107a, 109 en 113 vigerende bestemmingsplan alsook het beoogde bouwplan zijn geheel voor rekening van de aanvrager/ initiatiefnemer.

Daarnaast voorziet de partiële herziening van het bestemmingsplan niet in een wijziging van de functie/bestemming ter plaatse van het plangebied, daar de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" ter plaatse worden gehandhaafd. De partiële bestemmingsplanherziening omvat in hoofdzaak de volgende wijzigingen met betrekking tot de 3 bestaande bouwkvavels, namelijk:

- uitbreiding van de oppervlakte van het bouwvlak ter plaatse van de bestaande bouwkvavels;
- uitbreiding maximale goot-/bouwhoogte voor woningen/bouwwerken;
- (her)plaatsing c.q. centralisatie van de bouwvlakken ter plaatse van de drie bestaande bouwkvavels.

Deze planologische wijzigingen worden door initiatiefnemer doorgevoerd om ter plaatse van het plangebied vervangende woningbouw te kunnen realiseren, welke conform het gemeentelijke beleid gericht is op onder meer het versterken van de woonkwaliteit en woonomgeving.

In dit kader vindt sanering van kwalitatief slechte/verouderde woningen in combinatie met vervangende nieuwbouw plaats, waardoor dit een groot effect heeft op verbetering van het woon- en leefimago van de kern Heikant en hierdoor tevens permanente woningen in de kern Heikant gewaarborgd blijven. Verder wordt ter hoogte van het plangebied aangesloten op het patroon aan Belgische zijde, waar in het bosgebied reeds sprake is van (villa)bebouwing.

Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt op basis van het bovenstaande niet noodzakelijk geacht en wordt in dit kader achterwege gelaten.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodem, verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Bodem, nadere analyse

Bijlage 3: Bodem, nader bodemonderzoek

Bijlage 4: Archeologie, bureau en karterend onderzoek

Bijlage 5: Archeologie, SCEZ selectie advies

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Notitie inzake luchtkwaliteit _definitief

Bijlage 8: Notitie externe veiligheid

Regels

