

Bestemmingsplan Sint Janstraat ong.

In opdracht van: Mevr. M.M.L. Ferket – van Broeck

Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. M.M.L. Ferket – van Broeck

Contactpersoon Gemeente Hulst: Mevr. A. van den Broucke

versie: 1.1 - definitief

identificatiecode: NL.IMRO.0677.bpKapelSintJanong.0000

concept: 01-04-2015

ontwerp:

vastgesteld:

Inhoud

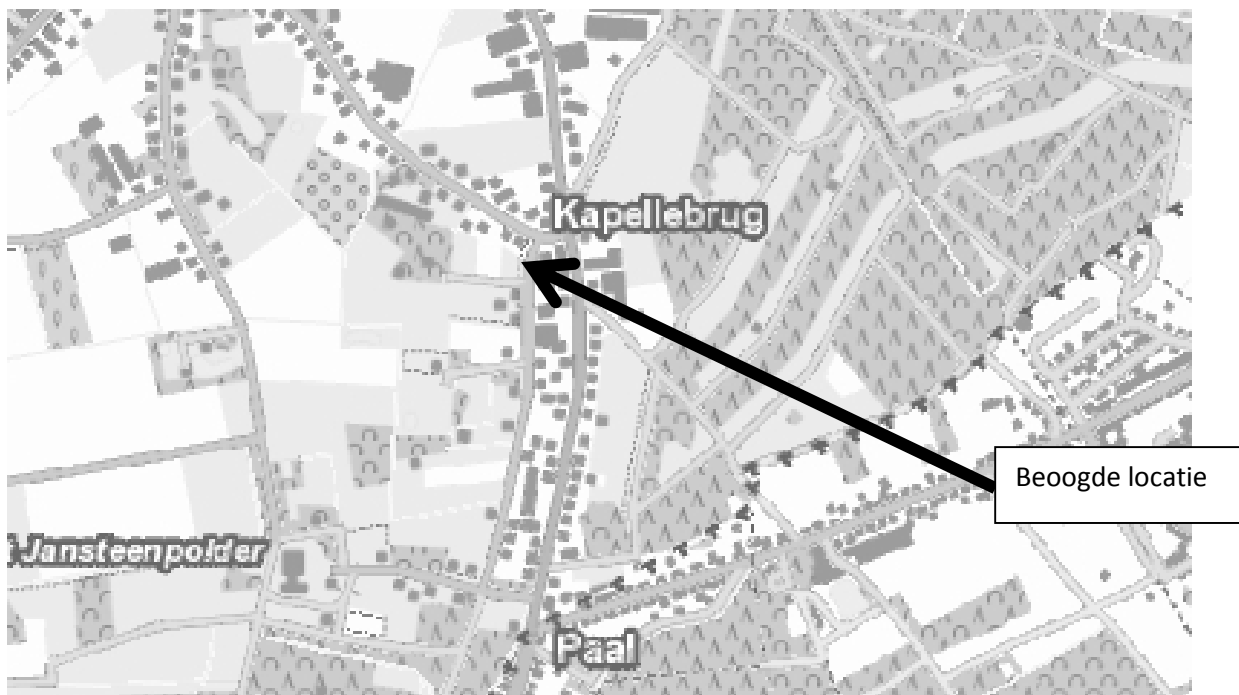
1.	Inleiding.....	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Huidige en Toekomstige situatie.....	4
2.1	Kapellebrug	4
2.2	Huidige en toekomstige situatie plangebied	4
3.	Beleidskaders	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid	6
3.4.	Conclusie.....	7
4.	Ruimtelijke en functionele aspecten / toetsing.....	8
4.1	Waterparagraaf.....	8
4.2.	Bodemkwaliteit	11
4.3.	Archeologie	12
4.4.	Ecologie	13
4.5.	Milieuhinder agrarische bedrijven	14
4.6.	Externe veiligheid.....	15
4.7.	Luchtkwaliteit.....	16
4.8.	Verkeer.....	17
4.9.	Wegverkeerslawaaï.....	17
4.10.	Belemmeringen.....	18
5.	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	19
5.1	Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	19
5.2	Bestemmingsregeling.....	19
6.	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	21
Bijlage I	Ecologische quickscan	22
Bijlage II	Akoestisch onderzoek	23

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Sint Janstraat te Kapellebrug ligt een braakliggend perceel. Kadastraal bekend HUL00, sectie S, nummer 1721. De eigenaar van het perceel wenst op het perceel een vrijstaande woning met garage te bouwen. De extra woning wordt geprojecteerd tussen de bestaande woningen aan de Sint Janstraat 2 en Brouwerijstraat 118. Uit stedenbouwkundig oogpunt een aanvaardbare ontwikkeling, omdat de beoogde nieuwe woning past binnen het bebouwingslint van de Sint Janstraat. Inmiddels heeft de gemeente Hulst in principe ingestemd met de ontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan „Kom Kapellebrug“ biedt geen bouwmogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse. Voorliggende partiële herziening van het geldende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisering van dit initiatief.



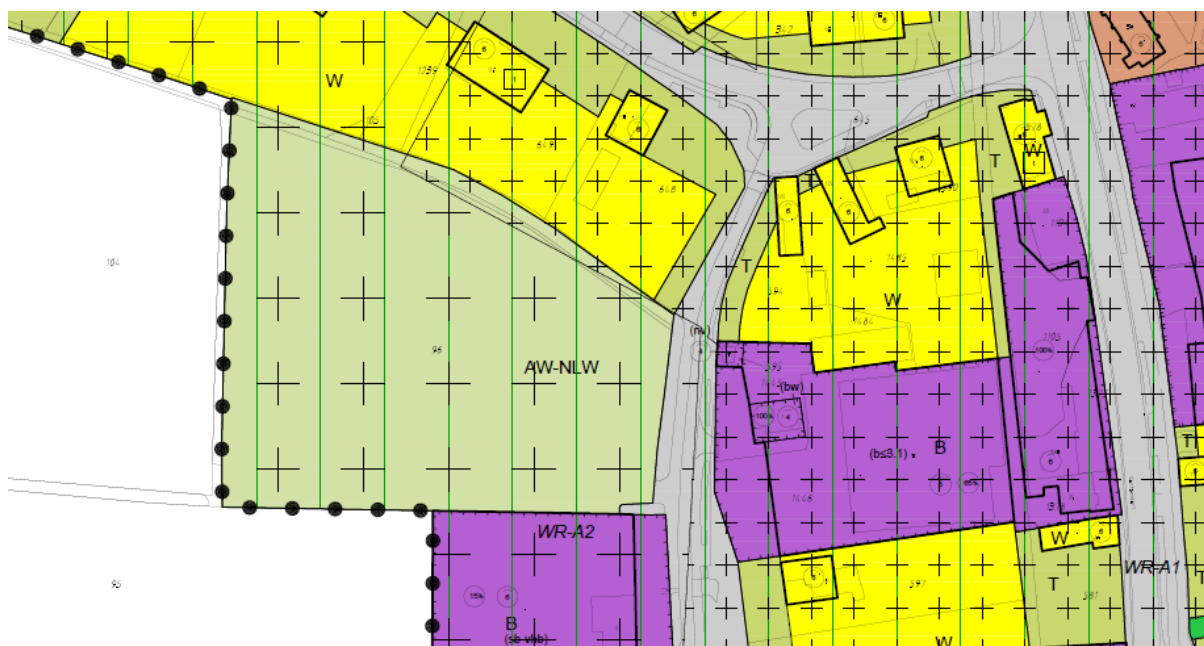
Figuur 01: Topografisch kaartje met locatieaanduiding, bron: Geoloket provincie Zeeland

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Kapellebrug”, vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 7 februari 2013, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden”. Op basis van artikel 3 lid 1 sub a tot en met d van genoemd bestemmingsplan zijn deze grondenaangewezen voor:

- a. Een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. Agrarisch grondgebruik;
- c. Het behoud en/of herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en kenmerken;
- d. Kleinschalig mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig.



Figuur 02: Uitsnede bestemmingsplankaart Kapellebrug, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2. Huidige en Toekomstige situatie

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing 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 Kapellebrug

Het plangebied is gelegen aan de Sint Janstraat te Kapellebrug. Kapellebrug is een typisch voorbeeld van een lintdorp, vrijwel alle percelen in Kapellebrug zijn verbonden met de Gentsevaart. Het bebouwingslint loopt ook nog over de grens in België door, waar de kern van naam wijzigt en Kemzeke Paal heet. Kapellebrug heeft ongeveer 350 inwoners. De kern ligt aangebouwd tegen de grotere kern Sint-Jansteen. Kapellebrug kent grotendeels vrijstaande woningen met een gevarieerde vormgeving en bouwstijl met diepe kavels. Aan de oost- en westzijde van de kern liggen uitgestrekte bos- en natuurgebieden. De Gentsevaart is de provinciale weg N290 en vormt de belangrijkste verbinding voor de gemeente Hulst met de Expressweg/E34 (B). Zoals vaak bij grensdorpen zijn in Kapellebrug relatief veel bedrijvigheid en gemengde functies aanwezig. In het verleden kwamen veel Belgen naar Nederland voor de goedkope benzine en voor goedkope producten uit de supermarkten. Dit is nog terug te zien in het straatbeeld, waar van oudsher tankstations en supermarkten dominant aanwezig zijn. Verder is er voor een kleine dorpskern nog relatief veel andere bedrijvigheid gesitueerd aan de Gentsevaart, waarbij Interjute aan de noordzijde van de kern qua omvang het grootste bedrijf is. In een aantal gevallen zijn de bedrijven inmiddels verplaatst, of beëindigd. De achtergebleven leegstaande gebouwen en terreinen, geven in combinatie met het stenige karakter van Kapellebrug op een aantal plekken een verwaarloosde indruk. De door bedrijfsbeëindiging, of bedrijfsverplaatsing vrijkomende kavels worden nieuwe woningbouwprojecten gerealiseerd.

Kapellebrug is geen kerkdorp, maar wel is er, zoals de naam al doet vermoeden, een kapel van Onze Lieve Vrouw Ter Eecken aanwezig. Deze kapel was vroeger bekend als bedevaartsoord. Ter hoogte van deze kapel lag er een brug over de Gentsevaart. De Gentsevaart is een oude turfvaart waarover het in de regio Hulst gewonnen turf naar Gent werd verscheept.

2.2 Huidige en toekomstige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in een rustige straat evenwijdige aan de Gentsevaart. Het perceel is een braakliggend weiland tussen bestaande bebouwing. Ten zuiden, oosten en noorden van het plangebied, liggen percelen met vrijstaande woningen, zowel gesitueerd op de Brouwerijstraat, als op de Sint Janstraat.

In de nieuwe situatie wordt op het perceel een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd, georiënteerd op de Sint Janstraat. De voorgevel zal worden gebouwd achter de rooilijn van de naastgelegen woning zodat de woning en de voortuin beter tot zijn recht komt. Op het zij- en achtererf mogen bijgebouwen worden gebouwd. Stedenbouwkundig past de nieuwe ontwikkeling in het straatbeeld van de Sint Janstraat.

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het Rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden als opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

Het verbeteren, instand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Onderhavige ontwikkeling is beperkt van schaal en aard. Nieuwe ontwikkelingen van nationaal belang maken geen onderdeel uit van dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Omdat er voor onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen beschermd dienen te worden, zijn er geen specifieke regels uit het Barro/Rarro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte Zeeland en Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 heeft de provincie Zeeland nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de Verordening Ruimte Zeeland en het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 zijn in werking getreden. 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. On-

derhavige ontwikkeling betreft een nieuwe woning binnen bestaand stedelijk gebied. De bepalingen uit de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland zijn voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

Waar in het Omgevingsplan 2006-2012 termen worden gehanteerd als versterken en groei, zijn deze vaak vervangen door behoud en krimp. Door de economische crisis en de bevolkingskrimp is er een nieuwe realiteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen vooraf te worden getoetst aan de duurzaamheids-ladder. Dit houdt in dat er onder meer sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkeling moet passen in het regionaal afgestemde gemeentelijke woningbouwprogramma en er dient sprake te zijn van een gezonde leefomgeving.

In het nieuwe Omgevingsplan is de kern Kapellebrug aangewezen als bestaand bebouwd gebied. De nieuwe ontwikkeling valt binnen dit bebouwd gebied, waardoor er geen extra ruimtebeslag op het landelijk gebied wordt gelegd. In 2011 heeft de gemeente reeds ingestemd met het initiatief en is het advies in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen. Op het aspect gezonde leefomgeving wordt in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing afzonderlijk ingegaan.

Geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018.

3.3 Relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid

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 gelegen in de zogenaamde deelgebied “Entree Kapellebrug”.

De gemeente Hulst ligt in een krimpregio, het aantal huishoudens zal in de toekomst stabiliseren en door ontgroening en vergrijzig zal de bevolkingssamenstelling wijzigen. Dit vraagt om een goed afgestemd woningbouwprogramma. De leefbaarheid in dorpen dient te worden verbeterd, door de woonfunctie meer dominant te maken.

De “Entree Kapellebrug” is de belangrijkste ontsluiting voor de gemeente Hulst richting het (Vlaamse) achterland. De Gentsevaart (N290) zal een duurzaam veilige inrichting krijgen. Tevens dienen de omliggende percelen te worden opgewaardeerd. Het toevoegen van een extra vrijstaande woning op het perceel zal zeker leiden tot een opwaardering van het ruimtelijk beeld. In de huidige situatie worden een serie vrijstaande woningen afgewisseld met een weiland.

Tevens valt de kern Kapellebrug in het gebied dat in de Structuurvisie Hulst is aangewezen als herstructureren. Hoewel het toevoegen van een woning niet als een herstructurering an sich kan worden gezien, past het wel in de visie dat het toevoegen van een woning op een stedenbouwkundig aanvaardbare locatie als een structuur- en kwaliteitsverbetering kan worden beschouwd in het bouwingslint van de kern Kapellebrug.

Woonvisie gemeente Hulst

In de op 29 september 2005 vastgestelde Woonvisie van de gemeente Hulst is het beleidskader voor woningbouw voor de periode 2005 – 2015 vastgelegd. Voor de kern Kapellebrug is gekozen voor een zg. beheerscenario. Hiermee wordt bedoeld dat de woonkwaliteit en woonomgeving dient te wor-

den versterkt, door perceelsgewijze herstructurering. Inbreiding wordt enkel toegestaan wanneer de stedenbouwkundige structuur van de kern wordt verbeterd. De woning is opgenomen binnen de regionale woningmarktafspraken zoals deze op 06 augustus 2013 door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld.

De nieuwe woning aan de Sint Janstraat wordt gerealiseerd aan bestaande infrastructuur. De stedenbouwkundige structuur van de kern wordt hiervoor niet aangepast. Geconcludeerd kan dus worden dat de ontwikkeling dus past in het beheerscenario welke in de Woonvisie voor de kern Kapellebrug is vastgelegd.

Welstandsnota gemeente Hulst

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de „Welstandsnota gemeente Hulst“. In de nota zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. Het plangebied is gelegen in het zogenaamde poldergebied en sluit direct aan op het gebied dorpslinten. Zowel het Poldergebied als het dorpslint Kapellebrug heeft welstandsniveau twee, bijzonder welstandsgebied. Het bouwplan zal te zijner tijd worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.4. Conclusie

Beoogd initiatief, het bouwen van een woning in een opening in de lintbebouwing binnen het bestaande bebouwd gebied, past niet binnen het geldend bestemmingsplan maar wel binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en wordt door middel van onderhavig bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt.

4. Ruimtelijke en functionele aspecten / toetsing

Nieuwe initiatieven hebben mogelijk te maken met diverse randvoorwaarden vanuit milieutechnische aspecten. Daarnaast dient onderzocht te worden of de ontwikkeling geen waarden schaadt in het kader van flora en fauna en archeologie. Dit hoofdstuk gaat in op de diverse milieuaspecten en al dan niet aanwezige (basis)waarden.

4.1 Waterparagraaf

Beleidskader

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook “water in de stad” en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in een besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. De Watertoets is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling, en is wettelijk verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

De visienota vastgesteld van de gemeente Terneuzen, ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring en evaluatie en organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving, zoals vastgelegd door de EU, Rijk, provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en/of de gemeente Terneuzen, Sluis en Hulst.

Tabel 4.1 Waterdoelstellingen

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuwe woning 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. Het verharde gedeelte zal toenemen met circa 225 m ² . Reke-

	ning houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen dient bij nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied per m² verhard oppervlak 75 mm te worden geborgen. Voor het plangebied is dan (225 m² x 0,075 =) 16,8 m³ waterberging nodig. Waterberging kan plaatsvinden door infiltratievoorziening. Vanwege de zanderige ondergrond van de locatie is infiltreren in de bodem zeer goed mogelijk. Op de waterkansenkaart is de locatie dan ook aangegeleid als gebied met ruime mogelijkheden voor infiltratie. Zo kan gedacht worden aan grindkoffers of infiltratiekragen, om het hemelwater te infiltreren in de bodem. Bij de technische uitwerking in het kader van de omgevingsvergunning zal worden gezien of de maatregelen voldoende zijn, of dat afvoer naar de bermsloot aan de Sint Janstraat nodig is. Het bouwpeil dient aan te sluiten bij het gemiddelde bouwpeil in de omgeving.
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 stedelijk 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 toename van de verharding van ca. 225 m². 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.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
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.	Ter plaatse is een gemengd rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt aangekoppeld aan het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. De hemelwaterafvoer zal geschieden d.m.v. infiltratie.
Volksgezondheid (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 volksgezondheid.

Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	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 uitlogende 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 uitlogende 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 zijn hoog gelegen en bevatten 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.	De ontwikkeling zal niet leiden tot verandering in waterlopen. Voor het onderhoud zal ingevolge de Keur een strook van 7 m1 worden vrijgehouden van (hout) beplantingen.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen maatregelen nodig.

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, of eigendommen van de waterbeheerder aanwezig.

4.2. Bodemkwaliteit

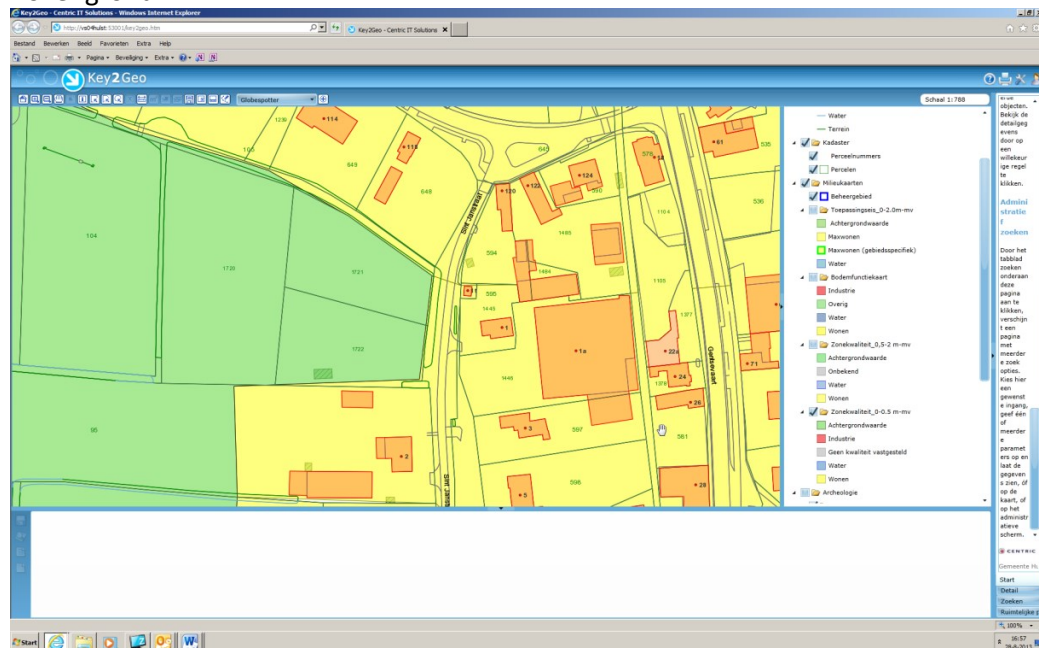
Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien in het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

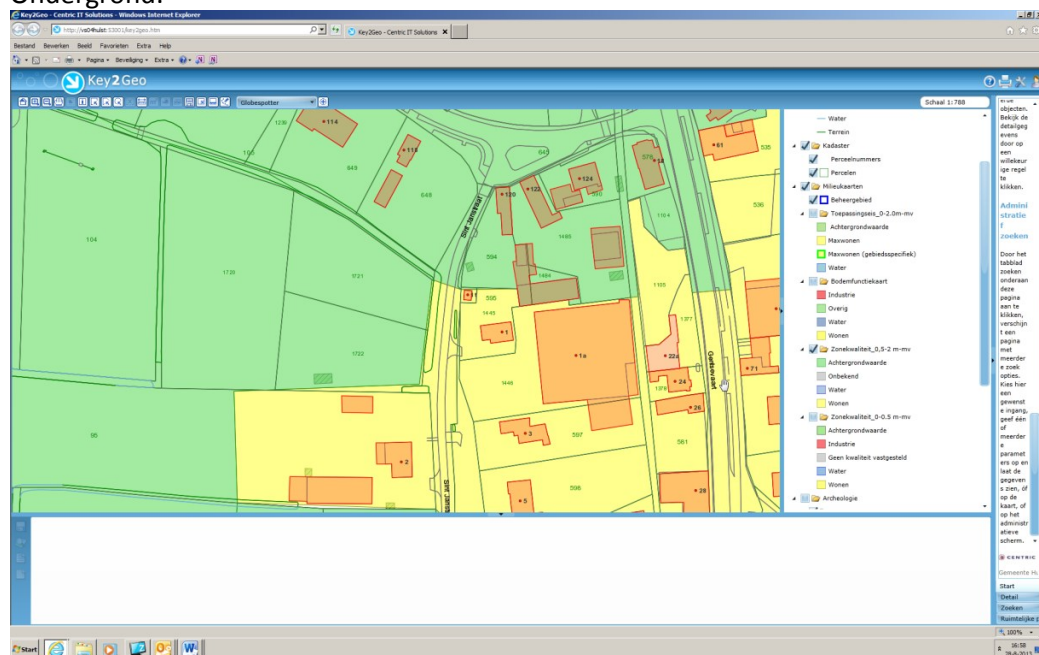
Toetsing:

Beoordelen historie en raadplegen Gis/Bis: Op grond van historie is de locatie niet verdacht. Op grond van gebruik en historie is er geen aanleiding voor mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. Op grond hiervan kan voor de te verwachten bodemkwaliteit worden uitgegaan van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart van Zeeuws-Vlaanderen. Zoals hieronder aangegeven geldt voor zowel de boven – als ondergrond de verwachting “schoon”.

Bovengrond:



Ondergrond:



Conclusie:

Op basis van historische gegevens en de bodemkwaliteitskaart Zeeuws-Vlaanderen is de bodemkwaliteit voldoende in beeld en vormt deze geen belemmering voor het toekomstig gebruik als wonen met tuin.

4.3. Archeologie

Als uitvloeisel van het verdrag van Valetta zijn in de Nederlandse wetgeving waarborgen opgenomen die dienen te voorkomen dat bij bodem ingrepen archeologische informatie verloren gaat. Behoud en beheer van het bodemarchief dient integraal verankerd te worden in de ruimtelijke processen bij gemeenten. Samen met een aantal andere Zeeuwse gemeenten heeft de gemeente Hulst archeologiebeleid op laten stellen. Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad dit archeologiebeleid vastgesteld. De ondergrond van het gemeentelijk grondgebied bestaat uit verschillende geografische lagen met elk een specifieke archeologische verwachting voor een bepaalde periode uit de geschiedenis. Binnen de vier verschillende lagen worden zones onderscheiden die elk een eigen archeologische verwachting kennen, gebaseerd op bekende archeologische gegevens en de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis van de gemeente. Daarnaast zijn uit de bekende archeologische gegevens een aantal locaties aangewezen waar zich een archeologische vindplaats bevindt. De oude dorpskernen zijn ook aangewezen als terreinen van archeologische waarden.

Voor elke zone geldt een specifieke beleidsmaatregel:

Dorpskernen en vindplaatsen	50 m ²
Hoge verwachting	250 m ²
Middelmatige verwachting	500 m ²
Lage verwachting	2500 m ²

Wanneer het te verstoren gebied niet groter is dan de in de tabel aangegeven vierkante meters, hoeft geen archeologisch onderzoek te worden gedaan. Ook graafwerkzaamheden die niet dieper gaan dan 40 centimeter onder het maaiveld zijn te allen tijde vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Ondanks een eventuele vrijstelling van archeologisch onderzoek kan het toch voorkomen dat bij graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten tevoorschijn komen. In dat geval geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologie. In Zeeland is het meldpunt archeologie ondergebracht bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. Een archeoloog moet in de gelegenheid gesteld worden in het veld kennis te nemen van de vondst, maar de graafwerkzaamheden kunnen gewoon doorgaan zonder verder archeologisch onderzoek. Op 02 januari 2013 heeft het college de beleidsregel “Handleiding gemeentelijke toets archeologie beleid” vastgesteld. Deze beleidsregel vormt een handleiding om archeologische waarden te toetsen en is een praktische uitwerking c.q. een aanvulling op het gemeentelijk archeologiebeleid.

Toetsing:

Voor het plangebied geldt een hoge verwachting. Dit houdt in dat er bij een verstoring van kleiner dan 250 m² op een diepte lager dan 40 centimeter onder het maaiveld geen archeologisch onderzoek nodig is. Op een diepte lager dan 40 centimeter wordt enkel de fundering aangebracht waardoor de beoogde verstoring ruim onder de genoemde oppervlakte blijft.

Conclusie:

De exacte uitvoering is op dit moment nog niet bekend. Echter op basis van voornoemde gegevens is niet te verwachten dat de verstoring groter zal zijn dan 250 m², waardoor een archeologisch onderzoek niet is vereist. Op basis van de daadwerkelijke uitvoering kan worden bepaald of een archeologisch onderzoek alsnog is vereist. Archeologie vormt hierdoor geen belemmering voor de wijziging van de bestemming in “wonen”.

4.4. Ecologie

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van het in wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is “nee tenzij”. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermende soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen (“nee”) kan onder voorwaarden (“tenzij”) worden afgeweken, met een ont-heffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is een bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ont-heffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk blijft.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 moest de bescherming van natuurgebieden, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, in nationale wetgeving vastleggen. Gebleken is evenwel dat omzetting van Europese regels in deze wet onvoldoende was. Zo is in de op 1 oktober 2005 in werking getreden nieuwe Natuurbeschermingswet het initiatief van de Europese Unie “Natura 2000” (netwerk van beschermde natuurgebieden) verankerd.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgelegd. Deze is ook nader uitgewerkt in het Natuurgebiedsplan.

Toetsing:

Uit beoordeling ter plaatse blijkt dat de planlocatie op dit moment bestaat uit weiland wat regelmatig wordt bijgehouden wat het onderhoud betreft, middels een tractor met benodigde machines. Het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en Faunawet (of vervolgonderzoek in dit kader) is niet vereist, omdat er geen strikt beschermde en minder algemene soorten gebruik maken van of voorkomen op de planlocatie, gelet op de aard van het huidige gebruik.

Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine water salamander en gewone pad kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen met name aan de randen van het perceel.

Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en Faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Overigens is ook ten behoeve van de bestemmingsplannen “Landgoed aan de Heerstraat”, “Woningen caravancentrum Kapellebrug” en “woning Brouwerijstraat” is op 09 juni 2009 door Sagro Milieu Advies een Ecologische QuickScan uitgevoerd betreffende het gehele gebied waarbinnen de verschillende locaties zijn gelegen. Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing is gelegen binnen het toen onderzochte gebied. Uit de ecologische QuickScan blijkt dat er geen belemmeringen gelden voor het bouwen van woningen binnen het plangebied. De ecologische QuickScan is als bijlage (Bijlage I) bijgevoegd.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Wat de gebiedsbescherming betreft mag geconcludeerd worden dat de Natuurbeschermingswet 1998 geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

4.5. Milieuhinder agrarische bedrijven

Op het perceel Sint Janstraat 2 is een kleine veehouderij (200 schapen waarvan 100 schapen incl. ooien in de lammerperiode permanent mogen worden gehuist) gevestigd die valt onder het Besluit Landbouw.

Bij de beoordeling van de bouwmogelijkheden zijn er 2 toetscriteria:

Ruimtelijke Ordening

Op grond van de handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor het houden van “overige graasdieren” een aan te houden richtafstand van 50 meter vanwege geur.

Bij omgevingstype gemengd gebied mag in principe de richtafstand met 1 stap worden teruggebracht; dat wil zeggen tot 30 meter. Eén en ander is hier verdedigbaar.

In principe dient gemeten te worden vanaf de perceelsgrens. Op grond van jurisprudentie mag hiervan worden afgeweken en worden gemeten vanaf het geurobject, wanneer uitbreiding van de milieuhinderlijke activiteit niet meer mogelijk is.

Milieu

De inrichting is gelegen in een cat. II omgeving, wat betekent dat een afstand tot geurgevoelige objecten geldt van 100 m.

Aangezien deze afstand nu niet wordt gehaald is uitbreiding van het aantal dieren (en dus het bijplaatsen van een nieuw stankobject) niet mogelijk. Om die reden is het verdedigbaar dat voor de afstandsmeting ook voor de ruimtelijke toets de afstand tussen het geurobject en het geurgevoelige object wordt aangehouden.

In de huidige situatie liggen geurgevoelige objecten op ca. 10 m van het geurobject.

Met het toestaan van de woning op het betreffend perceel, wordt noch de afstand tot een geurgevoelig object kleiner, noch wijzigt hierdoor de categorie indeling.

Voor de inrichting blijft het Besluit van toepassing; een beperking in de mogelijkheden is niet aan de orde.

Conclusie:

Voor de afstandsbepaling kan zowel voor milieu als Ruimtelijke Ordening worden uitgegaan van het geurobject (de stal). Daarbij is het te verdedigen dat een afstand van 30 m wordt aangehouden. Bij 50 m kan de discussie over de functie van gemengd gebied achterwege worden gelaten.

4.6. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Persoonsgebonden- en Groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hiervan: Bevi) wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR: op basis van het Bevi is er sprake van een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht is van toepassing op zowel bestaande als nieuwe situaties.

Provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid

Op grond van de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer:

- a. De geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico), of
- b. Het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag), of
- c. Het een enkel (kwetsbaar) object in een zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.

Pas als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden a, b of c, vereist de provincie een uitgebreidere verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Onderzoek:

Risicovolle inrichtingen: lpg-station

Uit informatie van de provinciale risicokaart blijkt dat ten noordoosten van het plangebied een lpg-station is gesitueerd. Het invloedsgebied van het lpg-station is 150 meter. De beoogde woning bevindt zich op een afstand van meer dan 150 meter van het plangebied en ligt derhalve buiten het invloedsgebied van het lpg-station.

Vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen binnen het plangebied is niet aan de orde.

Route gevaarlijke stoffen: Gentsevaart

De Gentsevaart te Kapellebrug is een route voor gevaarlijke stoffen. De berm van de weg is hierbij de grens van de risicocontour. Hierdoor vormt het feit dat de Gentsevaart een route voor gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde woning.

4.7. Luchtkwaliteit

Voor de nieuwe woningbouw dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen kan

worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de beoogde ontwikkeling onder de betreffende grenswaarden liggen.

Ook de prognose voor 2015, 2020 en 2030 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL maart 2013). Van een significantie toename van het verkeer als gevolg van voorliggend plan is geen sprake. Berekeningen zijn gezien de kleinschalige ontwikkeling en het gegeven dat de grootschalige concentratie ver onder de grenswaarden liggen, achterwege gelaten.

Conclusie:

De Wlk staat de bouw van deze woning niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

4.8. Verkeer

Over de effecten van de woning wat autoverkeer betreft wordt het volgende overwogen. Door de woning zal een aantal extra auto's over de Sint Janstraat rijden. In de CROW publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer; oktober 2007 wordt als toepasselijke norm gegeven van 7,4 motorvoertuigen per woning per etmaal. In deze norm is alle verkeer meegenomen, dus ook de vuilniswagen die bij andere woningen langskomt. Een zevental auto's op een dag, betekent in spitsuren (17.00 uur tot 19.00 uur), een toename van 0,7 auto's (10% van de dagetmaalintensiteit). Het betekent derhalve een verwaarloosbaar aantal auto's als toename. Deze toename is zo gering dat dit geen gevolgen heeft voor zowel mens als dier.

4.9. Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen binnen de 50 km zone.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderbouwd worden of de aanwezige geluidsbelasting van het autoverkeer op de nieuwe gevel onder de genormeerde waarden blijft.

Een belangrijke afwegingsfactor in dezen is het feit dat de St. Janstraat, waaraan de bouwlocatie is gelegen, een rustige weg is waarover alleen bestemmingsverkeer komt.

Standaard Rekenmethode I (SRM I):

De Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. Voor beoogd initiatief is gebruik gemaakt van betreffend programma. De uitkomst hiervan is in onderstaande tabel weergegeven.

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	50.452
Berekende geluidniveau in Lden	50.506
Berekende geluidniveau in Lnight	39.019

Berekening volgens de SRM 1 leert dat de Lden-geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB; namelijk Lden = 51 - 5 (Wgh art. 110 lid g) = 46 dB.

De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied moet in deze situatie voldoen aan $GA; k = 51 - 33 = 18 \text{ dB(A)}$ conform Bouwbesluit 2012. Aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen zijn niet noodzakelijk. Voor de rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige wegverkeerslawaaï geen belemmering oplevert voor de realisering van beoogd initiatief.

4.10. Belemmeringen

Op de planlocatie zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Voordat met de bouw wordt begonnen zal er eerst een KLIC-melding worden gedaan om voornoemde leidingen goed te kunnen traceren.

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

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

Het bestemmingsplan “Sint Janstraat ongenummerd” kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een nieuwe woning in het bebouwingslint aan de Sint Janstraat in Kapellebrug. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels, welke aansluiten bij die van het op 7 februari 2013 vastgestelde moederplan “Kapellebrug”.

5.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2008 (SVBP2008). Deze standaard is verankerd in het Bro. Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2008.

5.2 Bestemmingsregeling

Tuin

De voortuinen van de woningen zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen erkers en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan. Hierdoor zijn erfafscheidingen mogelijk binnen de bestemming.

Wonen

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Net als bij de omliggende percelen, is er een onderscheid gemaakt in afzonderlijke bestemmingen Wonen en Tuin. Hierdoor wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in de delen van de woonpercelen waarop bebouwing mogelijk is (bouwvlakken en achtererven) en de voortuinen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is. Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (binnen het bouwvlak) of uitsluitend bijgebouwen (erf, buiten het bouwvlak) zijn toegestaan.

Ten behoeve van de regeling inzake bebouwing op een woonperceel is nagegaan welke ruimtelijke kenmerken in de bestemmingsregeling moeten worden verwerkt. De bebouwingstypologie (vrijstaand) is vastgelegd, door een bouwvlak op te nemen, welke niet tot aan de grens van het perceel doorloopt.

De ligging van rooilijnen is vastgelegd door een bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw op de verbeelding aan te geven. In de regeling zijn voorts regels opgenomen inzake de vereiste afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De oriëntatie van woningen vloeit voort uit de ligging van voortuinen die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid. De achtererven zijn zo veel mogelijk als bebouwbare delen van het woonperceel aangemerkt.

Waarde - Archeologie -2

De bestemming Waarde - Archeologie -2 betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is overeenkomstig de aanbeveling in SVBP2012 met een arcering op de plankaart weergegeven. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Waarde - Archeologie -2 geldt voor de naar verwachting nog intact zijnde archeologische resten.

Voordat voor een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) omgevingsvergunning voor bouwen, of andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven), kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of, bij een grotere verstoring van 250 m² en een grotere diepte dan 40 centimeter, geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk van de uitkomst van archeologisch onderzoek.

Bij het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebied met archeologische waarden te wijzigen of te laten vervallen wanneer uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Een andere mogelijkheid van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is dat uit onderzoek blijkt dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg burgers en maatschappelijke organisaties

PM

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de bouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genooddacht op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. De eigenaar van het perceel voorziet in de financiering van het bouwplan.

Conclusie

De gemeente concludeert dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Bijlage I

Ecologische quickscan

Bijlage II

Akoestisch onderzoek