

Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen

Status: Ontwerp

Imro: NL.IMRO.0677.bpbuitenmulderstr2-001O

Inhoud

Hoofdstuk 1: Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Bestaande situaties en geldende bestemmingen	5
1.2.1 Mulderstraat 2 te Hulst	5
1.2.2 Zandbergsestraat 25 te Graauw (buurtschap Zandberg)	6
1.2.3. Langestraat 2 te Nieuw-Namen.....	6
2 Beleidskaders.....	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	8
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Verordening Ruimte Zeeland en Omgevingsplan Zeeland (2012 – 2018) inclusief eerste herzieningen van 11-03-2016	9
2.2.2 Vastgesteld Omgevingsplan 2018 Zeeland	10
2.3 Regionaal beleid.....	10
2.4 Relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid.....	11
2.4.1. Structuurvisie Gemeente Hulst	11
2.4.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit	11
3. Omgevingsaspecten	12
3.1 Natuur.....	12
3.2 Cultuurhistorie en archeologie.....	12
3.3 Verkeer en parkeren.....	13
3.4 Bodem	13
3.5 Geluid	14
3.6 Luchtkwaliteit	16
3.7 Externe Veiligheid.....	17
3.8 Afstanden tot omliggende bedrijven.....	17
3.9 Watertoetstabel	18
3.10 Leidingen	19
4 Juridische planopzet.....	21
4.1 Regels	21
4.2 Verbeelding	21
5 Uitvoerbaarheid	22

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	22
Bijlage 1: Quicksan Natuurwetgeving.....	
Bijlage 2: Bodemonderzoek Langestraat 2.....	

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Mulderstraat 2 te Hulst. Dit perceel is gelegen in het polderlandschap in het midden van de driehoek Hulst, Sint-Jansteen en Absdale. Het perceel heeft een omvang van maar liefst 21.425 vierkante meter. Initiatiefnemers zijn voornemens om ten westen van de bestaande woning op het perceel twee woningen te bouwen. Deze twee woningen zouden dan ieder op een kavel van om en nabij de 4.000 m² worden gebouwd.

De gemeente Hulst heeft op 6 februari 2018 in principe ingestemd met de bouw van twee extra woningen op het perceel. Gelet op de ligging buiten stedelijk gebied heeft de gemeente Hulst als voorwaarde gesteld dat er voor het toevoegen van woningen sprake moet zijn van een zg. ruimte-voor-ruimte bouwtitel, of van het saneren van een woning in het buitengebied en het verplaatsen van de bouwmogelijkheid van deze te saneren woning naar het perceel aan de Mulderstraat.

Initiatiefnemer heeft hiertoe actie ondernomen en overeenstemming bereikt over de aankoop van een ruimte voor ruimte bouwtitel, afkomstig van de sanering van de intensieve veehouderij aan de Langestraat 2 te Nieuw-Namen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bedrijfswoning blijft behouden. Daarnaast is met de eigenaar van het perceel Zandbergsestraat 25 te Graauw overeenstemming bereikt over het slopen van de ter plaatse aanwezige woning en het verplaatsen van deze bouwmogelijkheid naar het perceel aan de Mulderstraat.

Op het perceel Zandbergsestraat 25 is een agrarisch bouwblok aanwezig. De eigenaren van dit agrarisch bouwblok zijn tevens eigenaar van het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Zandbergsestraat 27, op dit perceel is een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning aan de Zandbergsestraat 25 is niet meer als dusdanig in gebruik. Het slopen van de woning geeft ruimte om de aanwezige bedrijfsloods naar voren uit te breiden.

Het geldende bestemmingsplan staat aan de Mulderstraat ter plaatse één woning toe, dat is de bestaande woning. Om de bouw van twee extra woningen toe te staan, is het nodig om basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) hiervoor het bestemmingsplan te herzien. Tevens dient de te slopen bedrijfswoning aan de Zandbergsestraat 25 te worden weg bestemd. Tot slot dient de agrarische bestemming van het bedrijf aan de Langestraat 2 te worden gewijzigd naar 'wonen'.

1.2 Bestaande situaties en geldende bestemmingen

Zoals gezegd richt dit bestemmingsplan zich op drie locaties, namelijk de Mulderstraat 2 te Hulst, de Zandbergsestraat 25 te Graauw en de Langestraat 2 te Nieuw-Namen.

1.2.1 Mulderstraat 2 te Hulst

De Mulderstraat is een polderweg tussen Sint-Jansteen en Absdale. Hoewel er geen sprake is van een buurtschap, is er wel sprake van verspreid liggende bebouwing. Het perceel is gelegen binnen de werking van het op 16 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied en heeft grotendeels de bestemming wonen. Een deel aan de achterzijde is bestemd als agrarisch. Rondom de bestaande woning en bijgebouwen ligt het bouwblok, waarbinnen één woning is toegestaan.

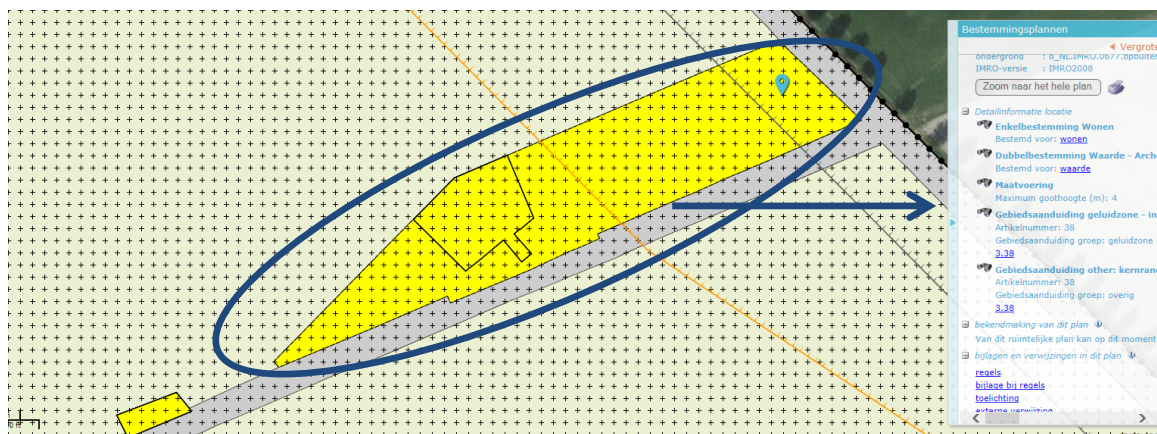


Fig. 1.1 Uitsnede bestemmingsplan Mulderstraat 2, Hulst

Aan de oostzijde van het perceel ligt vanwege de nabijheid van het bedrijventerrein Hogeweg 5 een geluidszone industrie en op het meest oostelijke deel van het perceel ligt de aanduiding kernrandzone. De maximum goothoogte bedraagt 4 meter en de maximum bouwhoogte 8 meter.

Op basis van de op 8 juni 2017 vastgestelde parapluerziening 'Archeologie en Aardkundige Waarden' heeft het perceel 'Waarde – Archeologie 2', dit houdt in dat er een vrijstelling geldt voor aanvullend archeologische afwegingen indien de grond onder 0,40m maaiveld niet meer dan 500 m² wordt verstoord.

1.2.2 Zandbergsestraat 25 te Graauw (buurtschap Zandberg)

De woning aan de Zandbergsestraat 25 is gelegen aan de verbindingsweg tussen Graauw en de verzorgende kern Hulst. Het perceel is eveneens gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan Buitengebied, op het perceel is een agrarisch bouwblok gelegen. Binnen het bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 1.000 m³ per agrarisch bedrijf toegestaan. Tevens geldt hier eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

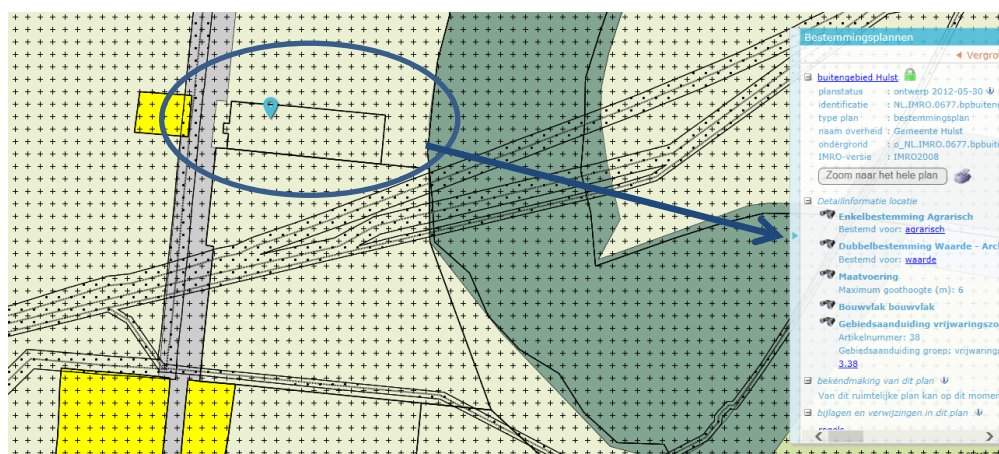


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart Zandbergsestraat 25, Graauw

1.2.3. Langestraat 2 te Nieuw-Namen

Het perceel maakt deel uit van het buurtschap Prosperdorp. Dit buurtschap ligt voor het grootste deel op Belgisch grondgebied. Het voormalig agrarisch perceel ligt aan weerzijden van de landsgrens op het kruispunt van de wegen Langestraat en de Petrusstraat.

Het Nederlands gedeelte van het perceel is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Hulst (vastgesteld 16 mei 2013). Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.3. Daaruit blijkt dat het perceel is bestemd voor Agrarisch met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij. Binnen deze bestemming zijn diverse bijbehorende voorzieningen toegestaan. Het perceel mag tot maximaal 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Ten behoeve van de intensieve veehouderij is ten hoogste 570 m² toegestaan. De maximum goothoogte bedraagt 6 meter. De maximum bouwhoogte (nokhoogte) mag maximaal 4 meter meer bedragen, dus 10 meter. Binnen het bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1.000 m³.

Omdat er sprake is van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', geldt dat er pas nader archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, indien de grond onder 0,40m maaiveld niet meer dan 1.000 m² wordt verstoord.

Eerder is voor deze locatie een procedure opgestart om de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen. De bedoeling was om op hetzelfde perceel twee ruimte voor ruimte woningen te bouwen. Vanwege de nabijheid van een bestaande intensieve veehouderij aan de Belgische zijde van de grens, was het niet mogelijk om de twee extra woningen toe te voegen op de locatie. Het ontwerp bestemmingsplan is hierdoor niet vastgesteld. De toelichting van dit bestemmingsplan wordt als bijlage gevoegd bij deze onderbouwing.



Fig 1.3 Uitsnede bestemmingsplankaart Langestraat 2, Nieuw-Namen

2 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.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 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.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden, de bundeling van functies en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren. Er is sprake van het toevoegen van één (ruimte voor ruimte) woning, op basis van jurisprudentie is voor het toevoegen van één woning de laddertoets niet nodig op basis van het Bro. Op basis van artikel 2.1 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland worden toch de stappen van de laddertoets doorlopen.

De duurzaamheidsladder gaat uit van drie stappen.

1. Behoeftte aantonen:
Evenwicht in vraag en aanbod, regionale planning en onderbouwing in bestemmingsplannen.
2. Inbreiding gaat voor uitbreiding:
Bundeling van nieuwe terreinen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied.
Herstructurering en verbetering bestaande terreinen.
3. Goede ontsluiting:
Bereikbaarheid en ontsluiting zijn onderbouwd in bestemmingsplan.

De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen hoe met die voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen. Het plan wordt hieronder op de drie verschillende treden van de ladder getoetst.

Ad 1. (Behoeftte aantonen)

De gemeente dient een gedifferentieerd woningaanbod aan te kunnen bieden, zodat in alle lagen van de bevolking er sprake is van woningen die in een behoefte voorzien. Er is sprake van de sloop van een woning aan de Zandbergsestraat, die wordt herbouwd aan de Mulderstraat en er is sprake van de bouw van een ruimte voor ruimte woning. Per saldo wordt er dus maar één woning toegevoegd. De planlocatie, inhoudende realisatie van één extra woning in het buitengebied van Hulst, is gelet op het exclusieve karakter getoetst aan de bestaande voorraad in geheel oost Zeeuws-Vlaanderen. Onderzoek hiernaar leert dat er binnen de prijsklasse die voor een dergelijk planproject met een perceelsoppervlakte van meer dan 4.000 m² gelegen in het buitengebied, zeer beperkt in oost Zeeuws-Vlaanderen aanwezig is. Er is één vergelijkbare kavel gelegen aan de Boskreek in Koewacht. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan deze trede.

Ad 2. (Inbreiding gaat voor uitbreiding)

De woningen worden buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd. Echter, er is sprake van het verplaatsen van een woning vanuit het buitengebied naar de toepassingslocatie en er is sprake van de bouw van een ruimte voor ruimte woning voor het saneren van een agrarisch iv-bedrijf. Per saldo wordt er één woning aan het buitengebied toegevoegd, terwijl hier tegenover staat dat er meer woningen worden gesloopt.

Ad 3. (Goede ontsluiting)

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Met de auto en fiets is het plangebied goed bereikbaar. Dit geldt ook voor wat betreft de bereikbaarheid met het openbaar vervoer (bus).

Het plan voldoet op basis van bovenstaande toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de Verordening Ruimte zijn verder geen andere zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie in de bebouwde kom van Sint Jansteen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Verordening Ruimte Zeeland en Omgevingsplan Zeeland (2012 – 2018) inclusief eerste herzieningen van 11-03-2016

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. Beide beleidsstukken zijn in het voorjaar van 2016 herzien. De Verordening Ruimte geeft aan wat de provincie als provinciaal belang beschouwt. De bepalingen in deze verordening hebben een verplichte doorwerking naar de ruimtelijke plannen van gemeenten. Onderhavige ontwikkeling betreft het verplaatsen van een woning in het buitengebied van de gemeente Hulst en de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning afkomstig van de sanering van de sanering van een agrarisch bedrijf. De Verordening Ruimte geeft aan dat extra woningen dienen opgenomen te zijn in de regionale woningmarktafspraken die de gemeente Hulst, Terneuzen en Sluis met de provincie Zeeland maken. Bij de eerstvolgende herziening van deze planningslijsten zal zowel de sloop van

één woning, als bouw van twee woningen worden meegenomen. Per saldo wordt er dus maar één woning toegevoegd.

Waar in het Omgevingsplan 2006-2012 termen werden gehanteerd als versterken en groei, zijn deze inmiddels 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 duurzaamheidsladder. 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.

Het Omgevingsplan staat het toevoegen van woningen in het buitengebied niet toe, tenzij er sprake is van de realisatie van een nieuw landgoed, of van een ruimte voor ruimte woning. In deze ontwikkeling wordt een woning van de Zandbergsestraat naar de Mulderstraat verplaatst, hier is geen sprake van het toevoegen van woningen. Verder wordt er een ruimte voor ruimte bouwtitel afkomstig van de sanering van een agrarisch bedrijf met een neventak intensieve veehouderij afkomstig van de Langestraat te Nieuw-Namen aan de Mulderstraat toegepast. Het toepassen van twee ruimte voor ruimte titels past binnen de voorschriften uit het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

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

2.2.2 Vastgesteld Omgevingsplan 2018 Zeeland

In het voorjaar van 2018 heeft het ontwerp Omgevingsplan 2018 ter inzage gelegen. Dit is in feite de tweede herziening van het geldende Omgevingsplan en een eerste opmaat naar de nog op te stellen provinciale Omgevingsvisie medio 2021. Voor het onderdeel Ruimte voor Ruimte en woningmarktafspraken blijft het Omgevingsplan 2018 ongewijzigd ten opzichte van het Omgevingsplan 2012 – 2018. In het Ontwerp Omgevingsplan wordt ook de bouwtitelbank geïntroduceerd. De provincie Zeeland gaat hier nadere beleidsregels voor uitwerken. Deze ontwikkeling welke een woning sloopt en elders wordt herbouwd loopt reeds vooruit op deze provinciale bouwtitelbank. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is inmiddels vastgesteld, maar nog niet in werking getreden.

2.3 Regionaal beleid

Op basis van het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) zijn er regionale woningmarkt afspraken gemaakt met de gemeenten in Zeeland. De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten vormen één woningmarktregio. Op 19 juli 2016 zijn samen met de provincie Zeeland de nieuwe 'Woningmarktafspraken Zeeuws – Vlaanderen 2016-2025' vastgesteld. Deze vervangen de woningmarktafspraken 2013.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de lange termijn op de planningslijst opgenomen te zijn.

Het onderhavige plan betreft het toevoegen van één extra woning op basis van het provinciale

ruimte voor ruimte beleid. Het college van B&W van de gemeente Hulst heeft in principe ingestemd met deze relatief kleinschalige ontwikkeling en zal de ontwikkeling opnemen in de monitoringslijst. De ontwikkelaar investeert in de sloop van een verouderde en leegstaande woning, welke mag worden herbouwd op de gronden aan de Mulderstraat. Dit past in de doelstelling om de bestaande en relatief verouderde particuliere woningvoorraad te vernieuwen.

2.4 Relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Gemeente Hulst

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

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. Het koppelen van het slopen van verouderde woningen aan het herbouwen van nieuwe duurzame woningen zorgt voor vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, zonder dat er aantallen woningen worden toegevoegd.

In gebieden die aangewezen zijn als 'behouden' zullen geen grootschalige ontwikkelingen plaats vinden. Het huidig ruimtelijk beeld en functioneren is goed. Echter, binnen deze gebieden zijn wel kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, voorwaarde is dat deze moet passen binnen de omgeving. Het toevoegen van een extra woning op een stedenbouwkundig aanvaardbare locatie, wordt als een ontwikkeling geacht die past binnen de kaders van de Structuurvisie Hulst.

2.4.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit

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

Voor het grootste deel is voor het buitengebied het normale welstandsniveau van toepassing. De gebieden met natuur en/of landschappelijke waarden zijn aangewezen als normale welstandsgebieden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het ontwerp van de nieuwe woningen worden getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten:

- de Natuurbeschermingswet 1998;
- de Boswet;
- de Flora- en faunawet.

Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd.

Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet. Met de Wet natuurbescherming wordt ook de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing van de soortenbeschermingsbepalingen gedecentraliseerd naar provincies. Deze bevoegdheid lag voorheen bij het Rijk en werd in de praktijk uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). De doelstelling van de Wet natuurbescherming is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

In deze wet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht ziet er op toe dat schadelijke handeling in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel dat er maatregelen moeten worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Beschrijving projectlocatie Mulderstraat:

Voor het project is door adviesbureau Wieland een Quicksan natuurwetgeving uitgevoerd. De volledige quickscan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de quickscan blijkt dat voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden rekening gehouden dient te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming Zeeland. Diverse beschermde soorten komen voor in het plangebied of de directe omgeving.

De volgende maatregelen zijn van toepassing:

- Broedvogels: Beplanting dient verwijderd te worden buiten de broedperiode. Dit wil zeggen voor 15 maart of na 15 juli. Bomen worden (op een enkeling na) geïntegreerd in het nieuwbouwplan.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is geen negatief effect te verwachten op gebieden die zijn begrepsd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.

Conclusie:

De Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het initiatief aan de Mulderstraat niet in de weg.

Zandbergsestraat 25, Langestraat 2

Voor beide locaties is er uitsluitend sprake van sloop. Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit slopen zal uit een quickscan flora en fauna moeten blijken of er beschermde flora en fauna in en om de panden aanwezig zijn. Hier dient met de sloop rekening te worden gehouden, eventueel dienen er compenserende maatregelen worden genomen.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Mulderstraat 2

Het perceel aan de Mulderstraat is gelegen in de Absdalepolder. In en om het plangebied voor deze locatie zijn geen Rijksmonumenten, cultuurhistorische elementen, of landschappelijk waardevolle elementen aanwezig.

Op het perceel geldt een vrijstelling een vrijstelling voor aanvullend archeologische afwegingen indien de grond onder 0,40m maaiveld niet meer dan 500 m² wordt verstoord. De bouw van een woning bedraagt minder dan deze vrijstellingsoppervlakte.

Zandbergsestraat 25

Dit perceel is gelegen in de Willem Hendrikspolder. Het buurtschap Zandberg is via de Liniedijk verbonden met de kern Hulst. Het buurtschap dankt haar naam aan Fort Zandberg. Op dit voormalige fort is thans een karakteristieke boerderij gevestigd. Aan de Liniedijk legen eveneens de voormalige forten De Rape en Moerschans. Verderop richting het oosten ligt het fort Boerenmagazijn en een voormalige inundatiesluis die bekend is als 'De Stenen Beer'. Ondanks al deze historische elementen zijn er om het plangebied geen cultuurhistorische elementen aanwezig. De te slopen woning is gelegen in een gebied met 'waarde – archeologie – 2'. De te slopen woning heeft inclusief aanbouw een oppervlakte van minder dan 100 m², dit is ruim binnen de vrijstellingsoppervlakte van 500 m². Met de sloop van een bedrijfswoning worden geen archeologische waarden verstoord.

Langestraat 2

Dit agrarisch bedrijf is gelegen in de Prosperpolder. Deze polder ligt grotendeels in België en is ingedijkt in de 19^e eeuw en dus een relatief jonge polder. Het nabijgelegen Prosperdorp heeft een planmatig opgezet karakter, wat het een eigen karakteristiek geeft. De voormalige bedrijfswoning Langestraat 2 is geïnventariseerd als een historische boerderij (bron: provincie Zeeland), deze blijft behouden. De overige bedrijfsgebouwen zijn niet cultuurhistorisch waardevol en dus niet behoudenswaardig. Integendeel; sloop van de varkensstallen en overkappingen komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. De ontwikkeling voorkomt namelijk verdere verpaupering en levert een bijdrage aan verbetering van de leefbaarheid in het buurtschap.

De Prosperpolder is een jonge polder en heeft de de laagste archeologische verwachtingswaarde.

3.3 Verkeer en parkeren

De Mulderstraat is gelegen in het poldergebied binnen de driehoek Sint-Jansteen, Hulst en Absdale. De straat is geen doorgaande weg en dient vooral ter ontsluiting van de aan deze weg gelegen woningen en landbouwpercelen. De verkeersintensiteit is bijzonder laag. De bouw van twee woningen leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Volgens de landelijke kengetallen op basis van het CROW dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er is ruim voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal twee auto's.

Het is aannemelijk dat de sloop van een bedrijfswoning aan de Zandbergsestraat en bedrijfsgebouwen aan de Langestraat zullen leiden tot een geringe afname van de verkeersbewegingen ter plaatse.

3.4 Bodem

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 projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied aan de **Mulderstraat 2** en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Op grond van gegevens in het gemeentelijk Gis/Bis wordt de locatie niet als verdacht beschouwd. Voor een ruimtelijke toets zal minimaal om een historische bodemtoets worden gevraagd. Gezien de historie en het gebruik komt de locatie in aanmerking voor vrijstelling van onderzoeksplicht bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het gebruik van het perceel aan de **Zandbergsestraat 25** wijzigt niet. Nader bodemonderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht.

Aan de **Langestraat 2** worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is in november-december 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- In de ondergrond (0,5-1 m beneden maaiveld) van boring 1 en de bovengrond (0 - 0,5 m beneden maaiveld) van boringen 6 en 7 zijn licht verhoogde concentraties van zink boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In de bovengrond van de boringen 10, 11 en 13 zijn licht verhoogde concentraties kobalt en zink boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In de zintuigelijk schone ondergrond is een licht verhoogde concentratie PCB boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In het grondmengmonster dat is samengesteld van de bovengrond voor analyse op organochloorbestrijdingsmiddelen zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.
- Het grondwater van één peilbuis bevat licht verhoogde concentratie tetrachlooretheen boven de streefwaarde.

Uit het bodemonderzoek dat is uitgevoerd voor de locatie waar de twee nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Voor de bestaande bedrijfswoning en de bijbehorende bedrijfsloods wordt nog bodemonderzoek uitgevoerd. Verwacht wordt dat dit geen belemmering zal zijn om ook dit gedeelte van het perceel te bestemmen voor wonen.

3.5 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. De geluidszonering die rondom het bedrijventerrein Hogeweg ligt, ligt niet over het plangebied.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden twee nieuwe burgerwoningen opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde). Voor een agrarische bedrijfswoning is zelfs een ontheffing mogelijk tot 58 dB.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen. Middels een rekenprogramma is in beeld gebracht tot welke intensiteiten de voorkeursgrenswaarden nog worden gehaald. Dit is weergegeven in de volgende figuur 4.1. Uit de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. De Mulderstraat is echter een rustige landweg waarbij de ingevulde intensiteiten niet of uitsluitend in zeer incidentele gevallen zullen voorkomen. In de praktijk zal er aanzienlijk minder verkeer zijn.

Volgens artikel 110 Wgh en volgens artikel 3.5 van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 mag een correctie toegepast worden van 5 d(B)A. De Lden wordt dan 45.299. Dat is ruim onder de toegestane waarde van 48 dB. Hiermee kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	40	10	2
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	3	0	0
Zware vrachtwagens per uur	1	0	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	25		
Hoogte van waarnemer	5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	100		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm:	51.841		
Berekende geluidniveau in Lden:	50.299		
Berekende geluidniveau in Lnight:	37.117		

Fig 3.1 Rekentool Infomil

Voor het slopen en wegbestemmen van een bedrijfswoning en het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen is het niet nodig om nader geluidsonderzoek te doen.

3.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt dit het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Fig. 4.2 Rekentool Infomil

De sloop en het wegbestemmen van een bedrijfswoning aan de Zandbergsestraat en de sloop van bedrijfsgebouwen aan de Langestraat 2 hebben eerder een verbeterende invloed op de luchtkwaliteit. Dit dient dus niet nader onderzocht te worden.

3.7 Externe Veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

Alle drie de locaties zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.8 Afstanden tot omliggende bedrijven

Een woning is een gevoelige functie. Afstemming met omliggende bedrijven is nodig. Het gebruik van het perceel **Zandbergsestraat 25** wijzigt niet. Het wegbestemmen van de bedrijfswoning om deze te verplaatsen naar het perceel aan de Mulderstraat 2 heeft geen invloed op de werking van eventueel omliggende bedrijven.

Direct naast het perceel aan de **Langestraat 2** liggen aan de andere zijde van de grens enkele agrarische bedrijven, het betreft hier akkerbouw- en veehouderijbedrijven. Voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven is in de huidige situatie de bedrijfswoning aan de Langestraat 2 reeds maatgevend. Dit geldt op het gebied van geur, geluid en stof. Voor deze akkerbouw- en veehouderijbedrijven wijzigt de situatie niet. Door de bestemmingswijziging wordt het bedrijf niet verder in de bedrijfsvoering beperkt dan nu het geval is.

Andersom moet ter plaatse van de woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor wordt de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gehanteerd. Ten opzichte van een veehouderijbedrijf geldt in een rustig buitengebied een richtafstand van 100 meter. In de toelichting van de VNG brochure staat dat lintbebouwing en buurtschappen in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als gemengd gebied kan worden beschouwd. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter. Deze afstand moet worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning. In dit geval is er inderdaad sprake van een buurtschap met diverse functies. Er kan dus uitgegaan worden van een richtafstand van 50 meter.

De huidige bedrijfswoning is gesitueerd op een afstand van ca. 45 meter van de perceelgrens. De bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven concentreren zich op ruim 80 meter van de bedrijfswoning. Aan de richtafstand wordt dus voldaan.

Het beleid van de gemeente is er daarnaast op gericht om verpaupering tegen te gaan. In het kader van de schaalvergroting komen steeds meer agrarische bedrijfslocaties leeg te staan. Door het toestaan van de woonfunctie wordt voorkomen dat de bebouwing in verval raakt en blijft het buitengebied levendig. Het gebruiken van de locatie als agrarisch bedrijf is niet meer realistisch. De huidige bedrijfsgebouwen van de Langestraat 2 voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daardoor is de investering hoog en is het voor agrarische bedrijven niet interessant hier een nieuwe bedrijfsvoering te vestigen.

De afstanden van de Mulderstraat tot het westelijk gelegen agrarisch bedrijf aan de Mulderstraat 6 bedraagt circa 200 meter. Deze afstand is ruim genoeg om te voldoen aan de gehanteerde richtafstanden. Tevens geldt dat er tussen de nieuw te bouwen woningen en het genoemde agrarisch

bedrijf aan de Mulderstraat 4 nog een bestaande burgerwoning is gelegen. De bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf dient te zijn afgestemd op de woning Mulderstraat 4.

Voor de milieufstanden voor de bedrijven op het bedrijventerrein Hogeweg 5 geldt in feite dezelfde redenering. Op het bedrijventerrein Hogeweg 5 mogen uitsluitend grootschalige logistieke bedrijven worden gebouwen tot en met milieucategorie 3.2. De afstand tot de nieuw te bouwen woningen op het perceel Mulderstraat bedraagt ruim 270 meter. Dit is ruim voldoende, omdat de richtafstand voor dit gebied 100 meter is. Het gebied is niet aangemerkt als gemengd gebied, maar als rustig woongebied. Voor dit soort gebieden gelden de grootste milieufstanden. Er wordt dus ruim voldaan aan de milieufstand. Ook hiervoor geldt dat de bestaande burgerwoning Mulderstraat 2 is gelegen tussen het bedrijventerrein en de nieuw te bouwen woningen. De bestaande woning is altijd maatgevend voor de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Hogeweg 5. De nieuwe woningen aan de Mulderstraat 4 hebben geen invloed op de werking van omliggende bedrijven.

3.9 Watertoetstabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen. Hierbij wordt alleen gekeken naar de ontwikkeling aan de Mulderstraat 2. Voor het slopen en wegbestemmen van een bedrijfswoning, alsmede het slopen en wegbestemmen van bedrijfsbebouwing is er sprake van minder oppervlakte bedrijfsgebouwen, hierdoor is er geen watertoets nodig.

Thema en water(schaps)doelstelling

Uitwerking

Veiligheid waterkering

Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.

Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen

Wateroverlast

(vanuit oppervlaktewater)

Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.

De uitbreiding omvat twee nieuwe woningen en verharding. Bij elkaar is dit een uitbreiding van verhard oppervlak met circa 500 m². De toename van verhard oppervlak zorgt ervoor dat er $500 \times 0,075 = 37,5$ m³ extra waterberging moet worden gerealiseerd. De waterberging wordt door middel van een vijver op eigen terrein gerealiseerd.

Riolering / RWZI

(inclusief water op straat / overlast)

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.

Vuilwater vanuit de woning wordt na behandeling via een IBA systeem geloosd op het oppervlaktewater. Initiatiefnemer dient hiervoor vergunning bij het Waterschap Scheldestromen aan te vragen

Waterschapsobjecten

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.

De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.

Watervoorziening / -aanvoer

Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.

Schoon hemelwater zal worden toegevoegd aan het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

(water gerelateerd)

Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.

De ontwikkeling heeft geen invloed op de volksgezondheid.

Bodemdaling

Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.

De planlocatie is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.

Grondwateroverlast

Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.

Er is geen sprake van grondwateroverlast. De planlocatie wordt gekenmerkt door sterke infiltratiemogelijkheden.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.

Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.

Grondwaterkwaliteit

Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.

Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.

Verdroging

(Natuur)

Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.

De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.

Natte natuur

Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.

In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.

Onderhoud waterlopen

Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.

De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. Dit in nader overleg met waterbeheerder, hier heeft reeds een locatiebezoek voor plaatsgevonden.

Waterschapswegen

Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.

Voor de woning is reeds een inrit naar het perceel. De sloot blijft hierdoor bereikbaar voor onderhoud.

3.10 Leidingen

Binnen de drie plangebieden van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Nabij de plangebiedslocatie aan de Zandbergsestraat zijn planologisch beschermde

waterleidingen van Evides gelegen. De te slopen woning ligt echter op ruime afstand van deze leidingen.

Voordat met de bouw van de woningen aan de Mulderstraat wordt begonnen zal er een Klic-melding gedaan worden om eventuele overige leidingen te traceren.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor de voorgestane vervangende nieuwbouw van de woning.

4 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Mulderstraat 2, Zandbergsestraat 25, Langestraat 2' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een twee nieuwe woningen aan de Mulderstraat, het wegebestemmen van een bedrijfswoning aan de Zandbergsestraat en het slopen van bedrijfsgebouwen en het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen aan de Langestraat. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen.

4.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en 'Parapluherziening Archeologie en Aardkundige Waarden' en de 'Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 3 Agrarisch

Binnen de bestemming agrarisch zullen alle niet relevante artikelen in relatie tot het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden geschrapt.

Artikel 4 Groen

In dit artikel wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing met hoogopgaande beplanting op het perceel tussen de doorgaande weg en het bestaande agrarische bedrijf aan de Zandbergsestraat 25.

Artikel 5 Wonen

Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de waterberging op eigen perceel gerealiseerd dient te worden en nog een andere voorwaardelijke verplichting dat de woning aan de Mulderstraat 2 pas mag worden gebouwd nadat de woning aan de Zandbergsestraat 25 is gesloopt.

4.2 Verbeelding

Mulderstraat 2: Het perceel krijgt de bestemming 'wonen' met een aanduiding ten hoogste drie woningen, dit aantal is inclusief de bestaande woning aan de Mulderstraat 2.

Zandbergsestraat 25: Op het perceel wordt de aanduiding '0' (lees: nul) opgenomen en de aanduiding 'landschappelijke inpassing' tussen het bestaande agrarisch bouwblok en de Zandbergsestraat.

Langestraat 2: Het gehele perceel krijgt de bestemming 'wonen' met een bouwvlak rondom de bestaande woning.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van dd. tot en met dd. ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

Conclusie

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

Bijlage 1: Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 2: Bodemonderzoek Langestraat 2