

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Heuvelstraat 1 Heikant, Warandastraat 4, Sint Jansteen

Bestemmingsplan

Buitengebied

(Heuvelstraat 1, Warandastraat 4)

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpbuitenheuvwarstr-0010
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	05-01-2021
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en sport ten behoeve van een extra ruimte voor ruimte woning en een duivensport terrein aan de Heuvelstraat 1 te Absdale en de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan de Warandastraat 4 te Sint-Jansteen.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie plangebied.....	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	9
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. Omgevingsaspecten.	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Flora en fauna.....	25
4.7 Stikstof.....	26
4.8 Verkeer en parkeren.....	27
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	27
4.10 Asbestinventarisatie	29
4.11 Kabels en leidingen.....	29
4.12 Overige belemmeringen.....	29
4.13 Waterhuishouding.....	29
4.14 Besluit M.E.R.	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Planopzet en systematiek.....	31
6 Economische uitvoerbaarheid.....	32
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1 Vooroverleg	33
7.2 Burgerparticipatie.....	33
7.3 Zienswijzen	33

Bijlage 1: Bodemonderzoek.....	35
Bijlage 2: Stikstofberekening	37
Bijlage 3: Quicksan flora en fauna	39
Bijlage 4: Vleermuisonderzoek.....	41
Bijlage 5: Asbestinventarisatieonderzoek	43
Bijlage 6: Watertoetstabel.....	46
Bijlage 7: Vooroverlegreacties.....	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heuvelstraat 1 nabij Absdale ligt een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn de afgelopen jaren afgebouwd en inmiddels is het bedrijf niet meer actief. De landbouwgronden en het erf zijn beiden afzonderlijk verkocht. De nieuwe eigenaar van het erf zal geen gebruik meer maken van de agrarische bedrijfsbestemming. Hij wenst de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en middels de provinciale ruimte voor ruimte regeling twee compensatie woningen te bouwen. Eén woning wordt gebouwd op het erf aan de Heuvelstraat 1 en een tweede woning wordt gebouwd aan de Warandastraat ong. in Sint-Jansteen. Dit perceel is kadastraal bekend als HUL00 S 1905. Tevens zal een deel van het erf aan de Heuvelstraat worden gebruikt ten behoeve van een nieuw initiatief ter promotie en behoudt van de duivensport.

Het college van B&W van de gemeente Hulst heeft in principe ingestemd met voornoemde ontwikkelingen. Het wijzigen van de agrarische bestemming, het bouwen van twee ruimte voor ruimte woningen en de realisatie van een terrein ten behoeve van de duivensport passen niet rechtstreeks binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend plan is opgesteld om de ontwikkelingen in een nieuw planologisch-juridisch kader vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locaties bestaan uit de erven en bijbehorende gronden aan de Heuvelstraat 1 te Absdale en de Warandastraat 4 te Sint-Jansteen. Beide locaties liggen buiten de bebouwde kom. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging van beide locaties

De begrenzing van het plangebied is rood omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Heuvelstraat is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 16 mei 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

De locatie aan de Warandastraat is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 7 juni 2018 vastgesteld en is inmiddels eveneens onherroepelijk. In figuur 1.2 zijn voor beide locaties een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en 'Kernen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens zijn voor de Heuvelstraat de paraplubestemmingsplannen 'Archeologie en Aardkundige Waarden' en 'Huisvesting Arbeidsmigranten' van toepassing.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

2 Planbeschrijving

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

2.1 Huidige situatie plangebied

Heuvelstraat 1, Heikant

Op het perceel aan de Heuvelstraat te Heikant staat een voormalig agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is 'Den Euvel' genaamd. Het erf ligt ook licht hoger in het landschap. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. Op het perceel staat een voor de streek karakteristieke bedrijfswoning met twee schuren. De schuren zijn opgetrokken uit baksteen met hout en hebben een asbest dak. De twee schuren staan parallel van de weg en de voorste schuur staat opvallend dicht op de weg. Deze schuur is vrijwel in de berm gebouwd. De tweede schuur heeft nagenoeg dezelfde vorm en is hier parallel aan gebouwd, verder van de weg af. Beide schuren zijn voor de bedrijfsvoering van een modern agrarisch bedrijf niet meer geschikt.

De kasseien op het erf en de ruime groentetuin doet het geheel historisch aan. Desondanks zijn het erf en de gebouwen niet aangemerkt in de Omgevingsverordening 2018 van de provincie Zeeland als een cultuurhistorische waardevolle boerderij.



Figuur 2.1: huidige situatie Heuvelstraat 1 (bron: Google Maps)

Warandastraat 4, Sint-Jansteen

De Warandastraat is een zijstraat, ten zuiden van de Wilhelminastraat. De Wilhelminastraat is een karakteristiek bebouwingslint op een zandrug tussen Sint-Jansteen en Heikant. Het bebouwingslint strekt nog verder richting Koewacht en loopt verder over de Belgische grens. De hoger gelegen zandgronden zijn voor een deel bebost. De Warandastraat ligt in de Sint-Jansteenvolder. Komende vanaf de Wilhelminastraat, ligt de toekomstige bouwlocatie aan de westzijde van de Warandastraat tussen de percelen Wilhelminastraat 123 en Warandastraat 6. Aan de oostzijde is de Warandastraat iets intensiever bebouwd.



figuur 2.2: huidige situatie Warandastraat 4 (bron: Google Maps)

Beide locaties zijn in het buitengebied van de gemeente Hulst gelegen.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Heuvelstraat 1, Heikant

Op de ruime kavel aan de Heuvelstraat 1 wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Met de sloop van de schuren verdwijnt ter plaatse ruim 1.000 m² aan bebouwing. Ter compensatie kunnen twee ruimte voor ruimte woningen worden gebouwd. Eén van deze ruimte voor ruimte woningen wordt op het oostelijk deel van het perceel gebouwd. Hierbij wordt rekening gehouden met de zichtlijnen van de bestaande woning aan de Heuvelstraat 4.

Aan de westzijde van het perceel wordt een zogenaamde duiventuin gerealiseerd. Een duiventuin is een locatie waar duivenmelkers hun hobby kunnen uitoefenen, wanneer ze daar thuis geen plek voor hebben, of wanneer het ontbreekt aan tijd voor de intensieve verzorging van de duiven. Op het perceel worden negen hokken gerealiseerd met een kleine centrale wachtruimte met sanitair. Het beheer van de duiventuin en het verzorgen van de duiven wordt uitgevoerd door een verzorger.

Per saldo is er sprake van een afname van het bebouwde oppervlakte. Er is sprake van sloop van ruim 1.000 m² bedrijfsgebouw, daar staat tegenover dat er op het perceel Heuvelstraat 1 een extra woning mag worden gebouwd en de duiventuin kan worden gerealiseerd. Beide nieuwe initiatieven hebben een gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van ca. 500 m². Voor de nieuw te bouwen woning en de duiventuin wordt tevens voldoende nieuwe waterberging op eigen terrein gerealiseerd. Tevens mag aan de Warandastraat een extra woning worden gebouwd. Dit brengt ter plaatse een extra verhard oppervlak van circa 250 m² met zich mee. Ook hier wordt op eigen terrein een waterberging gerealiseerd.

De bestaande bomenrij aan de westzijde van het perceel wordt behouden. Tevens zal er sprake zijn van extra aanplant van groen. Parkeren ten behoeve van de duiventuin vindt op eigen terrein plaats.

Warandastraat 4, Sint-Jansteen

Door het toepassen van het ruimte voor ruimte beleid bestaat het perceel in de toekomstige situatie uit één woning met bijbehorende bebouwing en erfverharding en de inrichting van het perceel als tuin met beplanting. Het ontwerp van de woning is aan de toekomstige eigenaar. Omdat aan de Wilhelminastraat 123 een bestaand agrarisch bedrijf is gelegen, dient er te worden voldaan aan de VNG-milieuzoneringen. Dit heeft invloed op de ligging van de woning ten opzichte van dit bedrijf.

Initiatiefnemer heeft reeds met de omliggende bewoners gesproken over de nieuwe ontwikkeling. De gekozen locatie voor de woning respecteert de bestaande zichtlijnen van omwonenden.

Voor de nieuw te bouwen woning wordt op het terrein tevens een berging voor hemelwater gerealiseerd.

3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt.

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het SVIR staat de ontwikkeling niet in de weg.



Afbeelding 3.1, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruime is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Deze procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Bouw ruimte voor ruimte woningen

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van twee extra woningen. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat de ontwikkeling van minder dan elf woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het bouwen van twee ruimte voor ruimte woningen is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

Realisatie duiventuin

Ook de realisatie van de duiventuin dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het heeft een sterke voorkeur om een dergelijk initiatief niet binnen het stedelijk gebied te realiseren. Hoewel de activiteiten van de duiventuin an sich niet tot veel overlast leiden, is het met name de intensiteit van meerdere duivenhokken bij elkaar waardoor een locatie in het buitengebied prevaleert, boven een locatie in stedelijk gebied. Omdat in dit deel van de gemeente Hulst geen passende bestemmingen zijn gelegen in het buitengebied, dient voor deze ontwikkeling de bestemming te worden gewijzigd. Tevens wordt opgemerkt dat de duiventuin wordt opgericht op een perceel waar nu nog een agrarisch bouwblok aanwezig is. Er is geen sprake van nieuwvestiging, maar van het wijzigen van het gebruik.

Zowel de bouw van de twee extra woningen, als de ontwikkeling van de duiventuin voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologisch waarden in Zeeland.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied. Zowel de locatie aan de Heuvelstraat, als aan de Warandastraat worden op basis van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 tot het buitengebied gerekend. Het toevoegen van woningen in het buitengebied is vastgelegd in artikel 2.7 en de voorwaarden bij dit artikel behorende bijlage c. Na het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsbestemming en het gelijktijdig saneren van agrarische bedrijfsgebouwen mag per 500 m² gesloopte vierkante meter bedrijfsgebouwen ter compensatie één woning aan het buitengebied mogen worden toegevoegd. Dit wordt de 'ruimte voor ruimte' regeling genoemd. Aan de Heuvelstraat 1 te Absdale, wordt ruim 1.000 m² bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor er ter compensatie twee extra woningen mogen worden gebouwd. In onderhavige situatie wordt één bouwtitel op het terrein zelf ingezet en de tweede bouwtitel wordt uitgeruild naar de Warandastraat.

In de Omgevingsverordening worden geen voorwaarden gesteld aan het realiseren van nieuwe sportlocaties. Dit houdt in dat de provincie Zeeland het oprichten van nieuwe sportvoorzieningen niet als provinciaal belang acht.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale beleid de bouw van de twee ruimte voor ruimte woningen en de duiventuin niet in de weg staat.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst 2012-2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied aan de Heuvelstraat ligt in een gebied wat binnen de strategie 'behouden-grootschalige polders' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen te verwachten zijn. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Echter, door een gebrekkig beheer en onderhoud ligt kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkeling die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk. Deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit.

Omdat de ontwikkeling ziet in het saneren van een agrarisch bedrijf en de sloop van ruim duizend vierkante meter aan bedrijfsbebouwing, en er inclusief duiventuin ongeveer de helft aan vierkante meters kan worden terug gebouwd, vindt er er aan de Heuvelstraat een sterke afname plaats van de bebouwing. Met name de omvang van de bebouwing van de duiventuin zal landschappelijk veel minder impact hebben dan de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen.

Het bestaande groen op het erf zal zoveel mogelijk blijven behouden, voor de realisatie van de duiventuin zal zelfs nog extra groen worden bijgeplant in de vorm van bijvoorbeeld een heg.

Het plangebied aan de Warandstraat valt eveneens in de strategie 'behouden – dorpen en wijken'. Ook hier zijn geen grote ontwikkelingen voorzien. Voor deze gebieden geldt dat kleinere ontwikkelingen, zoals de bouw van één woning, rechtstreeks past binnen deze strategie.

Deze ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hulst.

3.3.2 Woningmarktafspraken 2016-2025

In de 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.

De twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen zullen worden opgenomen in de eerstvolgende actualisering van de woningmarktafspraken.

3.3.3 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

Op 12 juni 2018 heeft het college van de gemeente Hulst beleidsregels vastgesteld waaraan nieuwe kleinschalige woningbouwverzoeken dienen te worden getoetst. Omdat de gemeente Hulst meer nieuwe woningbouwverzoeken ontvangt, dan dat er plancapaciteit is, is een toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader probeert vernieuwing van de bestaande woningvoorraad te stimuleren. Door sloop en nieuwbouw waar mogelijk aan elkaar te koppelen, kunnen er meer nieuwe woningen gebouwd worden met als gevolg dat de woningvoorraad beter zal aansluiten op de vraag.

In artikel 6 van deze beleidsregels zijn voorwaarden voor het toepassen van ruimte voor ruimte woningen opgenomen. De nieuwe woningen mogen worden opgericht op het erf van de saneringslocatie, en in kernrandzones, buurtschappen en bebouwingslinten. Voor het erf geldt dat hier maximaal één extra woning mag worden opgericht. De woningen aan de Heuvelstraat en aan de Warandastraat, voldoen aan deze voorwaarden. De bouwplannen dienen tevens te voldoen aan de beleidsregels wanneer is aangetoond dat:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan op zowel de ontwikkelingslocatie als de saneringslocatie;
- b. bouw buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 2.3 kan uitsluitend plaats vinden in kernrandzones en in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters;

- c. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
- d. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie; een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld; een watertoets is uitgevoerd;
- e. hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
- g. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
- h. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

- Ad a. De gemeente Hulst heeft in principe ingestemd met de toepassingslocaties voor de ruimte voor ruimte woningen;
- Ad b. Het perceel aan de Warandastraat waarop de ruimte voor ruimte titel buiten het erf wordt toegepast, behoort tot de kernrandzone van Sint-Jansteen;
- Ad c. De woning aan de Warandastraat wordt gebouwd voor eigen gebruik. Hiermee is voor deze woning de behoefte aangetoond. Omdat thans geen nieuwbouwkavels zijn gelegen in het buitengebied, is het aannemelijk dat voor de nieuwe woning aan de Heuvelstraat eveneens behoefte bestaat;
- Ad d. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid d. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad e. Verwezen wordt naar paragraaf 4.11 en bijlage 3 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid e. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad f. De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied;
- Ad g. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid g. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad h. Hier is geen sprake van. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid h. van de beleidsregels wordt voldaan.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van woningbouwverzoeken staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4. Omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Voor de locatie aan de Heuvelstraat is een bodemonderzoek uitgevoerd.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat het perceel aan de Heuvelstraat 1 altijd als agrarisch bedrijf in gebruik is geweest. De beoogd locaties voor de bouw van de ruimte voor woningen aan zowel de Heuvelstraat, als de Warandastraat zijn altijd als landbouwgrond in gebruik geweest. De gronden zijn niet als boomgaard in gebruik geweest. De locatie is geen verdachte locatie.



Figuur 4.1, luchtfoto uit 1970, het perceel is agrarisch in gebruik (bron: www.zeeland.nl)



Figuur 4.2, luchtfoto uit 1970, het perceel is agrarisch in gebruik (bron: www.zeeland.nl)

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek

Vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf is door Colsen Adviesbureau voor Milieutechniek bv in de periode februari – april 2020 een verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit laboratoriumonderzoek blijkt dat er vanwege de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarden hebben plaats gevonden in de bodem, maar niet in het grondwater.

Deellocatie A: Algemeen terrein, erf

In de bovengrond ter plaatse van de deellocatie zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties boven de streefwaarden aangetroffen.

In het indicatief samengestelde grondmengmonster van de baksteenhoudende bovengrond dat is aangeboden voor analyse op asbest, is asbest aangetoond. Het betreft hechtgebonden chrysotielasbest (cement, vlakke plaat). Tevens zijn in het mengmonster enkele losse vezels aangetroffen. Zintuiglijk is in de bodem geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen.

Deellocatie B: Bovengrondse dieseltank

In de bodem is zintuiglijk geen brandstof gerelateerde verontreiniging waargenomen. De bovengrond bevat geen verhoogd gehalte aan minerale olie.

Vanwege het feit dat de tank relatief kort op de locatie aanwezig is en tijdens de veldwerkzaamheden zintuiglijk geen verontreiniging is waargenomen, is het grondwater ter plaatse niet onderzocht.

Deellocatie C: Voormalige bovengrondse dieseltank en voormalige ondergrondse brandstoftank

In de bovengrond is zintuiglijk geen brandstof gerelateerde verontreiniging aangetroffen. Analytisch is zowel in de boven- als in de ondergrond geen verontreiniging met brandstof gerelateerde parameters aangetroffen.

Het grondwater bevat geen verhoogde concentraties aan brandstof gerelateerde parameters.

Deellocatie D: Omliggend weiland

In zowel de boven- als in de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium of lood aangetroffen.

Het grondwater uit beide peilbuizen bevat geen verhoogde concentraties boven de streefwaarden.

Conclusie verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek

Tijdens het onderzoek is analytisch asbest aangetoond in de baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van het erf (deellocatie A). Aanbevolen wordt om ter plaatse van deellocatie A een aanvullend/nader asbestonderzoek uit te voeren.

De overige onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

De verkregen resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en vormen geen belemmering voor een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van een woning.

Vervolgonderzoek deellocatie A

Omdat één van de monsters komend van deellocatie A van het verkennend bodemonderzoek een hoger gehalte asbest had dan de grenswaarde, zijn de monsters uit dit deelgebied door een erkend laboratorium nader onderzocht en separaat op asbest geanalyseerd.

In de separaat onderzochte lagen is wel asbest aangetroffen, echter bevinden de aangetroffen gehalten zich onder de grenswaarde (50 mg/kg d.s.) voor het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. Uit het vervolgonderzoek blijkt dat asbest geen belemmering is voor de herontwikkeling van het perceel Heuvelstraat 1.

Het volledige onderzoek, inclusief het aanvullende bodemonderzoek zijn als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.2 PFAS

PFAS is een verzamelnaam en staat voor poly- en perfluoroalkylstoffen. Deze groep chemische stoffen is door mensen gemaakt en komt van nature niet voor in het milieu. PFAS kunnen een negatief effect hebben op milieu en gezondheid. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft tijdelijke achtergrondwaarden afgeleid voor twee soorten PFAS in de Nederlandse bodem: PFOS perfluorooctaansulfonaten en PFOA perfluoro octanoic acid. Gelet op dit tijdelijke handelingskader ten aanzien van PFAS kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit op beide locaties aan de Warandastraat en Heuvelstraat niet belemmerend is voor gebruik als wonen met tuin. PFAS is niet expliciet onderzocht, maar voor de locatie geldt geen bijzondere verwachting op verhoogd voorkomen van deze stoffen anders dan door diffuse belasting vanuit de lucht. Voor beoordeling van de bodemkwaliteit in relatie tot wijzigen van bestemming is er geen dringende reden om PFAS te onderzoeken. Dit omdat de waarden waarbij risico's ontstaan voor

de gebruikers van een gebouw of terrein ver boven de gehalten liggen die door diffuse belasting worden veroorzaakt. Verder zal er geen transport van grond plaats vinden, vanaf de ontwikkellocatie.

4.1.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vinden er minimale overschrijdingen van de achtergrondwaarden plaats. De bodem is geschikt voor de functie wonen en een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De bouw van een woning is een geluidgevoelig object, de realisatie van de duiventuin is dat niet. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In of nabij het plangebied van zowel de Heuvelstraat, als de Warandastraat zijn geen spoorwegen, of is geen industrie aanwezig. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij zowel de Warandastraat, als de Heuvelstraat geldt dat deze ter hoogte van het plangebied aangewezen als een 60 km/u weg. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een nieuwe ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Voor het toevoegen van de woningen aan de Warandastraat en aan de Heuvelstraat is gebruik gemaakt van de 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. Gelet op het feit dat onderhavige ontwikkeling het toevoegen van twee keer één woning betreft aan een rustige straat zoals de Heuvelstraat en de Warandastraat is voor dit initiatief ook gebruik gemaakt van betreffend programma. De uitkomst hiervan is in onderstaande tabel weergegeven.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	20	10	2
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	2	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)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm :	49.08
Berekende geluidniveau in Lden :	48.355
Berekende geluidniveau in Lnight :	36.716

Tabel 4.1: Uitkomst SRM I

Toets

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

Op basis van de Wgh heeft een woning een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Van de berekende geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaaï op de Waranadastraat en de Heuvelstraat mag 5 dB afgetrokken. op basis van art. 110g Wgh. Dit omdat toekomstig verkeer steeds stiller gaat worden.

Berekening volgens de SRM I leert dat de Lden-geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB; namelijk Lden = 49 - 5 (Wgh art. 110 lid g) = 44 dB ter plaatse van de voor- en zijgevels van de geprojecteerde woning (projectie woning in rooilijn aangrenzende woningen).

De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied moet in deze situatie voldoen aan $GA_k = 49 - 33 = 16 \text{ dB(A)}$ conform Bouwbesluit 2012. Aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

Aan de Heuvelstraat verdwijnt een agrarisch bedrijf, hierdoor is er sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen, met name het aandeel vrachtverkeer zal sterk afnemen, hetgeen leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Aan de Heuvelstraat wordt wel een woning toegevoegd en een duiventuin. Tevens wordt aan de Warandastraat een woning toegevoegd. Beide locaties kunnen per saldo wel invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen. De nieuwe ontwikkelingen zullen geen extra vrachtverkeer aantrekken.

Als er vanuit wordt gegaan dat per woning een toename is van 10 verkeersbewegingen per dag en voor de duiventuin een toename van 20 verkeersbewegingen per dag. En dat gelijktijdig het stoppen van het agrarisch bedrijf leidt tot een afname van zo'n 15 verkeersbewegingen per dag, dan kan in een worst-case scenario het aantal extra verkeersbewegingen op 25 per dag gesteld worden. Er zal nauwelijks tot geen sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0 gezet kan worden. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven met 25 extra voertuigbewegingen.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	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 betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'buitengebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.3: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Voor onderhavig plan is gekeken naar mogelijke hinder voor omliggende functies met betrekking tot milieuzonering.

Voor de locatie aan de Heuvelstraat verdwijnt een agrarisch bedrijf. Het plangebied is omringd door agrarische percelen. Hier zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig.

Voor de locatie aan de Warandastraat is in de omgeving van het plangebied één agrarisch bedrijf gelegen op het perceel Wilhelminastraat 123 en tevens een niet meer actief zijnd loonbedrijf op het perceel Wilhelminastraat 131, beiden te Sint-Jansteen.

Het agrarisch bedrijf aan de Wilhelminastraat 123 is een landbouwbedrijf, er is geen veeteelt aanwezig. Op de nieuwe plankaart zal veeteelt voor dit bedrijf worden uitgesloten. Op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor uitsluitend een akkerbouwbedrijf een grootste milieuf afstand van 30 meter voor het aspect geluid tot de dichtstbijzijnde woning van derden. Indien aangetoond kan worden dat er sprake is van gemengd gebied, dan kan deze afstand worden verkleind tot 10 meter vanaf de erfgrans van het bedrijf Wilhelminastraat 123. Los van de discussie of de richtafstand met één afstandsstep kan worden verkleind, komt het bouwvlak van de toekomstige woning op ruim 40 meter van het bestaande agrarisch bedrijf aan de Wilhelminastraat 123 te liggen.

De woning wordt op een afstand van ruim tachtig meter gebouwd van het voormalige loonbedrijf op het perceel Wilhelminastraat 131. Dit is ruim boven de grootste milieuf afstand van 50 meter die voor dergelijke bedrijven in de VNG-lijst is opgenomen.

Voor de nieuwe woning aan de Warandastraat geldt dat wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Richtafstanden duiventuin

Tussen de nieuw te realiseren duiventuin en de bestaande woningen in de omgeving dient voldoende afstand te worden gewaarborgd. Volgens de VNG-richtafstanden geldt voor het houden van 'overige

dieren' in het buitengebied een richtafstand van dertig meter. Tussen het bouwvlak van de duiventuin en de dichtstbijzijnde woning (de huidige bedrijfswoning aan de Heuvelstraat 1), dient minimaal dertig meter te worden aangehouden. Hier wordt aan voldaan.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

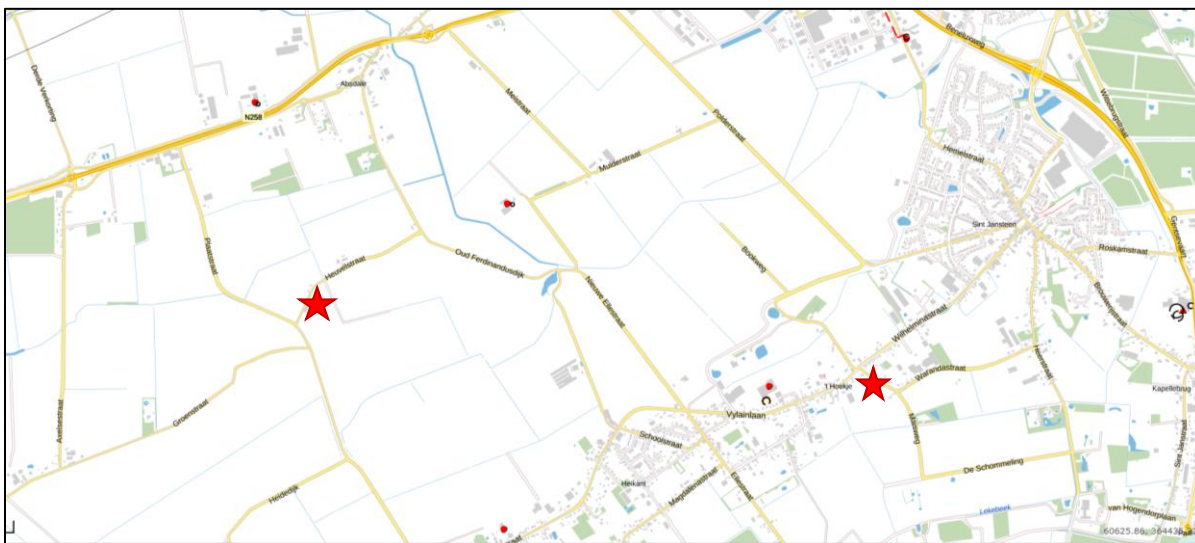
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan zowel de Heuvelstraat, als de Warandastraat, omdat op beide locaties met de bouw van de woningen een gevoelig object wordt toegevoegd. Op de Risicokaart staan, op een enkele propaantank na bij een agrarisch bedrijf in het buitengebied, geen risicobronnen, of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop zijn beide locaties in rood aangeduid.



Figuur 4.3: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een ruime omgeving van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Door adviesbureau Wieland is een quickscan flora en fauna uitgevoerd en een aanvullend vleermuisonderzoek. De quickscan is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd en het vleermuisonderzoek als bijlage 4.

Conclusies

Voor het slopen van de twee landbouwschuren op het erf aan de Heuvelstraat 1 te Heikant, dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is een quickscan flora en fauna en een indicatief vleermuisonderzoek bestaande uit twee bezoeken, uitgevoerd. Er is vastgesteld dat in de te slopen bebouwing een dagverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Dit betreft een zomerverblijfplaats. Indien de

bebouwing gesloopt wordt zal een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vernietigd worden. Hiervoor is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In de directe omgeving zijn boerderijen aanwezig waar ook dagverblijven van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Het woonhuis op het erf blijft gehandhaafd. Voor aanvang van de sloop dienen minimaal acht alternatieve dagverblijven voor vleermuizen geplaatst te worden. Er geldt hiervoor een gewenningsperiode van zes maanden (vliegperiode). In eventuele nieuwbouw dienen minimaal vier verblijfplaatsen geïntegreerd te worden. De sloop dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode voor vleermuizen. Een goede periode om te slopen is in de periode van 1 augustus tot 1 maart. Als eerste dienen de asbest daken te worden verwijderd. Vervolgens dient de rest van de bebouwing nog minimaal drie nachten te blijven staan bij een temperatuur van 10 graden of hoger met droog weer (bij aanvang van zonsondergang). Daarna kan de rest van de bebouwing worden gesloopt.

Op het erf zijn in augustus 2020 acht alternatieve dagverblijven voor vleermuizen geplaatst. De provincie Zeeland heeft in december 2020 reeds ontheffing verleend voor de sloop van de bestaande landbouwschuren.

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuis van Nederland. Ook in Zeeland komt de soort veel voor. Bij elke boerderij in de Mulderstraat is een verblijfplaats van deze soort vastgesteld. Ook in het woonhuis van Heuvelstraat 1 is een dagverblijf vastgesteld. Dit woonhuis blijft gehandhaafd. Er zijn dus alternatieve dagverblijven in de omgeving aanwezig. Door het aanbrengen van alternatieve voorzieningen blijven er in de toekomst voldoende dagverblijven aanwezig waardoor de populatie op peil kan blijven. De gunstige staat van instandhouding is voor de gewone dwergvleermuis niet in het geding.

4.7 Stikstof

Op 8 oktober 2019 hebben de Gedeputeerde Staten van Zeeland – net als de andere provincies - nieuwe beleidsregels vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming. De regels helpen om de vergunningverlening voor stikstofgerelateerde activiteiten weer op gang te brengen. Die vergunningverlening was eerder stilgevallen na een uitspraak van de Raad van State.

Vanaf 11 oktober 2019 kunnen er weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het voormalige Programma Aanpak Stikstof nu van tevoren aangetoond moet worden dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen.

De nieuwe beleidsregels voor het verlenen van vergunningen leiden tot afnemende stikstofuitstoot door intern en extern salderen. Samengevat betekent dit het volgende:

- Initiatiefnemers die aan kunnen tonen dat ze per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat het initiatief geen significante effecten heeft op Natura 2000 gebieden, kunnen weer vergund worden. Dit kan door de uitstoot te beperken met schonere technieken of door te salderen.
- Die projecten die wel effect zouden hebben op de natuur kunnen als ze van groot maatschappelijk belang zijn en er geen alternatieven zijn, gebruik maken van de ADC-toets en de effecten compenseren.

De voorgenomen sanering van het agrarisch bedrijf en de herbouw van twee ruimte voor ruimte woningen en realisatie van een duiventuin betreft een initiatief dat mogelijk effect heeft op de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Alvorens goedkeuring kan worden verleend aan de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat als gevolg van het initiatief per saldo geen

stikstof wordt uitgestoten of dat het initiatief geen significante effecten heeft op Natura 2000 gebieden.

Hiervoor is een notitie opgesteld waar wordt ingegaan op de wijzigingen in stikstofemissie als gevolg van het initiatief en waarbij met behulp van het verplicht gestelde rekeninstrument Aeries-calculator een berekening is uitgevoerd van de effecten op de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan. De volledige notitie is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd.

Toets

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze afwijking geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig. De stikstofberekening is uitgevoerd met de nieuwe AERIUS calculator na de update van oktober 2020.

4.8 Verkeer en parkeren

De betreffende erven aan de Heuvelstraat en de Warandastraat, worden beide ontsloten via de wegen waaraan ze gelegen zijn. Een (beperkte) toename van verkeersbewegingen door het toevoegen van één extra woning aan de Warandastraat en aan de Heuvelstraat, alsmede een duiventuin aan de Heuvelstraat kan via de huidige wegen worden afgewikkeld. Beide wegen hebben een lage verkeersintensiteit. Daarbij wordt opgemerkt dat aan de Heuvelstraat een bedrijfsfunctie komt te vervallen, hetgeen een afname van het aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt. Voor de op- en afrit van beide percelen zal een vergunning bij Waterschap Scheldestromen worden aangevraagd. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het parkeren vindt voor de woningen aan de Heuvelstraat en de Warandastraat vindt volledig plaats op eigen terrein. Alledrie de percelen zijn tenminste 3.000 m² groot en bieden daarmee voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Voor de duiventuin hanteert de gemeente Hulst een parkeernorm van één parkeerplaats per duivenhok, plus één extra parkeerplaats. Omdat het initiatief bestaat uit negen duivenhokken, dienen tenminste tien parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. Ook hiervoor geldt dat de omvang van het perceel voor de duiventuin tenminste 5.000 m² zal bedragen en dit ruim voldoende groot is om het parkeren op eigen terrein te laten plaats vinden. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet,

wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Hulst heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden'.

Toets

Voor beide locaties geldt op basis van het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' de bestemming 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden onder de 500 m² en een vrijstellingsdiepte voor bodemingrepen tot 40 cm. Voor de bouw van beide woning geldt binnen de planregels van onderhavig bestemmingsplan een maximum beperkt oppervlakte van 225 m². Overige werkzaamheden, zoals het aanleggen van bestrating blijft binnen de maximum vrijstellingsdiepte van 40 centimeter.

Voor de duiventuin geldt een maximum bebouwd oppervlak van 250 m². Gelet op het feit dat de duivenhokken niet op een fundering, maar op palen worden gebouwd, is het maximaal te verstoren oppervlakte voor de bouw van duivenhokken veel kleiner dan de oppervlakte zoals in het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

In de bestemmingsplanregels worden de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' over genomen. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op basis van de provinciale inventarisatie cultuurhistorische elementen is het erf en zijn bebouwing als volgt beoordeeld:

De boerderij is afzonderlijk gelegen midden in de polder tussen Heikant en Koewacht. De boerderij bestaat uit een woonhuis, twee schuren en een schuurtje. De toegang tot het erf wordt verschaft door een toegangshek met daarnaast een markante boom. Op het erf bevinden zich onder andere een eigentijdse tuin, een mestvaalt en een moestuin. De woning dateert uit de eerste helft van de 19e eeuw (bron: eigenaar). De voorgevel is geheel wit geschilderd en de kozijnen zijn vernieuwd. Onder de dakgoot loopt een geschilderde band en onder de ramen bevindt zich een gepleisterde plint. De woning is ondanks de wijzigingen in een redelijk authentieke staat. De oudste schuur dateert uit de eerste helft van de 19e eeuw. In de gevel bevindt zich een gevelsteen met het jaartal

1937. Dit duidt mogelijk op een verbouwing of verstening. De andere schuur is ongeveer vijftig jaar jonger (tweede helft 19de eeuw). De kopse kanten zijn van zwart geschilderde houten delen. De schuren hebben beide twee delen. In alle deeldeuren zit een klinket. Alleen de vensters zijn voorzien van een witte omlijning. De zadeldaken zijn voorzien van golfplaten. De schuren zijn niet geheel aangetast, maar zijn slechts gewijzigd. Beide schuren zijn redelijk authentiek.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. De te slopen schuren van het perceel Heuvelstraat 1 zijn als redelijk authentiek beoordeeld, maar niet authentiek genoeg om als cultuurhistorisch waardevol erf aan te merken. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Asbestinventarisatie

De te slopen schuren aan de Heuvelstraat hebben zichtbaar een asbest dak. Vanwege de sloop is door Mitec Advies BV een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd. Het opstellen van een asbestinventarisatie rapport is een verplichting op grond van het Asbestverwijderingsbesluit. Het aangetroffen asbest dient door een erkend bedrijf te worden verwijderd en afgevoerd. Het asbestinventarisatieonderzoek is onderdeel van de in te dienen sloopmelding op basis van artikel 1.26 van het bouwbesluit.

Het volledige asbestinventarisatieonderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.12 Overige belemmeringen

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

4.13 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 4. Deze is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. Deze reactie is als bijlage 5 bijgevoegd.

4.14 Besluit M.E.R.

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in

aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het plan betreft het saneren van een agrarisch bedrijf, de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen en de realisatie van een duiventuin. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2. Het huidige gebruik van het plangebied is agrarische grond.

Het houden van hobbydieren wordt niet genoemd in de C, of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd:

“Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook ‘dorpen’ hieronder vallen. Wat ‘stedelijke ontwikkeling’ inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Uit voorgaande volgt dat het bouwen van twee ruimte-voor-ruimte woningen in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het houden van hobbydieren is geen activiteit die m.e.r.-plichtig is. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Geconcludeerd kan worden dat in dit geval er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planopzet en systematiek

De in hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.1.1 Regels

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

Artikel 3 Agrarisch

In dit artikel is een specifieke vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf zonder veeteelt opgenomen.

Artikel 4 Sport

In dit artikel is opgenomen dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van de duivensport. Tevens is opgenomen dat er ter plaatse niet meer dan 250 m² bebouwing aanwezig mag zijn.

Artikel 5 Wonen

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de waterberging.

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand

Dit artikel sluit aan bij het artikel uit het bestemmingsplan 'Kernen'. Wel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woning aan de Warandastraat 4 te Sint-Jansteen pas mag worden gebouwd nadat er tenminste 500 m² bedrijfsbebouwing aan de Heuvelstraat 1 te Absdale is gesloopt.

Artikel 7 'Waarde Archeologie-2'

In dit artikel is de archeologische regeling overgenomen uit het bestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden (vastgesteld d.d. 8-6-2017)

5.1.2 Verbeelding

Heuvelsstraat 1: Het perceel krijgt de bestemming 'wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2'. Beide woningen krijgen een apart bouwblok. Tevens wordt een deel van het perceel bestemd als 'sport' met de aanduiding 'duivensport'.

Warandastraat 4: Het perceel krijgt de bestemming 'wonen-vrijstaand' met een bouwblok. Tevens wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2' opgenomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Zeeland. De provincie Zeeland heeft om aanvulling op de flora en faunatoets gevraagd. Deze aanvullingen zijn aangeleverd. Ook heeft de provincie aangegeven dat er ontheffing moet worden aangevraagd op basis van de Wet natuurbescherming voor het slopen van de schuren en het vernielen van de zomerverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing is in december 2020 inmiddels verleend door de provincie Zeeland.

Waterschap Scheldestromen

Het plan werd via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft opmerkingen gemaakt over de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van waterberging in de planregels. Hierop zijn de planregels aangepast. Tevens heeft het waterschap opmerkingen gemaakt over de ontsluiting van het perceel en de locatie van de woning op het perceel. De vooroverlegreactie is als bijlage 6 bij deze onderbouwing toegevoegd.

7.2 Burgerparticipatie

Initiatiefnemers hebben inmiddels met de omwonenden aan zowel de Warandastraat, als de Heuvelstraat gesproken over de nieuwe ontwikkelingen. Voor de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte woningen is de locatie van het bouwvlak in overleg met de omwonenden tot stand gekomen. Tevens is het gebied aan de Warandastraat waar bijgebouwen mogen worden gebouwd naar aanleiding van dit overleg verkleind.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van DD. tot en met DD. voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn in totaal PM zienswijzen ingediend.

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Stikstofberekening

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Vleermuisonderzoek

Bijlage 5: Asbestinventarisatieonderzoek

Bijlage 6: Watertoetstabel

Bijlage 7: Vooroverlegreacties