

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied

(Drie Gezustersdijk 41, Meloweg ong.)

Bestemmingsplan

Buitengebied

(Drie Gezustersdijk 41, Meloweg ong.)

Identificatiecode:	NL.IMRO.bpbuitenmelowegong-001V
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	01-10-2020
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het weg bestemmen van een woning aan de Drie Gezustersdijk 41 te Vogelwaarde en het toevoegen van een woning op een perceel aan de Meloweg ong. naast huisnummer 1 te Graauw, kadastraal bekend als HUL00-O-97 (ged.).

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie plangebied.....	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten.	15
4.1. Bodem	15
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Flora en fauna.....	22
4.7 Stikstof.....	23
4.8 Verkeer	24
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	24
4.10 Kabels en leidingen.....	25
4.11 Overige belemmeringen.....	25
4.12 Waterhuishouding.....	25
4.13 Besluit M.E.R.	26
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Planopzet en systematiek.....	28
6 Economische uitvoerbaarheid.....	29
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1 Vooroverleg	30
7.2 Zienswijzen	30
Bijlage 1: Bodemonderzoek.....	32
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek.....	34
Bijlage 3: Stikstofberekening	36
Bijlage 4: Watertoetstabel.....	38
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	40
Bijlage 6, vooroverlegreacties	42

1 Inleiding

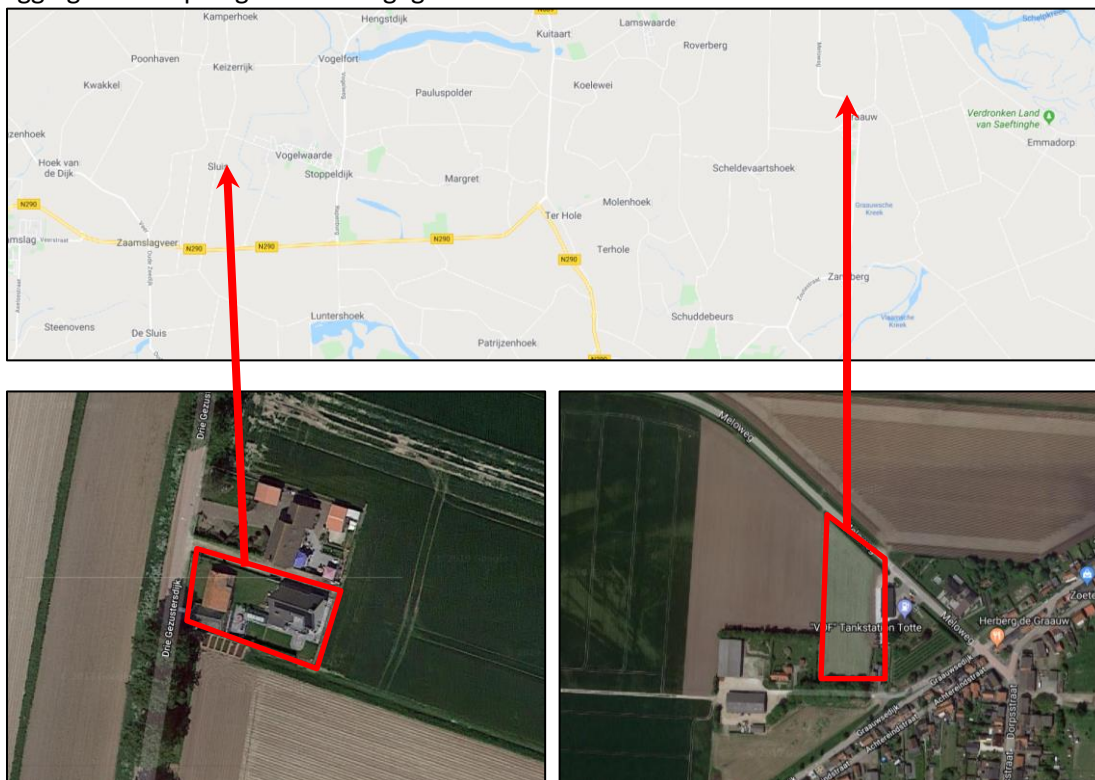
1.1 Aanleiding

Aan de Meloweg ong. te Graauw en aan de Drie Gezustersdijk 41 te Vogelwaarde zijn twee locaties gelegen waar ontwikkelingen zijn beoogd. De initiatiefnemer aan de Meloweg ong. wenst naast zijn bestaande erf een nieuwe woning te bouwen. Terwijl de eigenaren van het perceel aan de Drie Gezustersdijk 41 een bestaande woning op het perceel wensen te slopen en deze niet te herbouwen. Door de bouw mogelijkheid van de woning te Vogelwaarde te verplaatsen naar Graauw wordt voldaan aan het gemeentelijk en provinciaal beleid voor het bouwen van woningen buiten de bebouwde kom.

Het verplaatsen van de bouwtitel past 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 Meloweg te Graauw en de Drie Gezustersdijk 41 te Vogelwaarde. 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. De te slopen woning aan de Drie Gezustersdijk staat aan de straatzijde. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De beide erven zijn 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 inmiddels 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' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is voor de locatie Meloweg ong te Graauw is de bestemming 'Agrarisch' toegekend zonder een bouwvlak en de gebiedsaanduiding 'kernrandzone'. De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor het agrarisch gebruik en staan de bouw van een woning niet rechtstreeks toe.

De locatie aan de Drie Gezustersdijk 41 te Vogelwaarde is bestemd als 'Wonen' met maximaal twee wooneenheden. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Omliggende gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'.

Het wegbestemmen van een woning op de ene locatie en het herbouwen op een andere locatie is uitsluitend mogelijk met een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan.

Tevens zijn 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

Meloweg ong, Graauw

Het naastgelegen perceel Meloweg 1 is thans in gebruik als een garagebedrijf met tankstation en een bijbehorende bedrijfswoning. Op het perceel waar de beoogde woning komt stond in het verleden een boomgaard, deze is inmiddels door de eigenaar gerooid en het perceel wordt sindsdien gebruikt voor landbouw. Het perceel is gelegen aan de noordzijde van de kern Graauw in de Melopolder. Het perceel ligt aan een doorgaande weg richting het noordelijk deel van de gemeente Hulst. Het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied aangemerkt als kernrandzone van het dorp Graauw.

Drie Gezustersdijk 41, Vogelwaarde

Op het perceel aan de Drie Gezustersdijk staat een nieuwe moderne bungalow en een verouderde polderwoning. De polderwoning is al geruime tijd niet meer als woning in gebruik. Gelet op de staat van de woning, alsmede de omvang van de woning is het pand niet meer geschikt te maken om te voldoen aan de huidige eisen en wensen. Eigenaren wensen de woning te slopen. Het perceel is gelegen in het buurtschap Sluis nabij Vogelwaarde.



Figuur 2.1: aanzicht Drie Gezustersdijk 41 (bron: Google Maps)

De beide locaties zijn in het buitengebied van de gemeente Hulst gelegen.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Meloweg ong, Graauw

Op de ruime kavel naast de bestaande bebouwing is een nieuwe woning gepland. Door het toepassen van het rood voor rood 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. Vanwege de ligging aan de Meloweg en ten opzichte van het bestaande garagebedrijf worden er wel eisen gesteld aan de ligging van de woning op het perceel. De toekomstige woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Meloweg. Een ruime woning op een ruim perceel in de randzone van een kern, kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt bijdragen aan een meer geleidelijke overgang tussen bebouwd en landelijk gebied.

Drie Gezustersdijk 41, Vogelwaarde

Aan de Drie Gezustersdijk 41 wordt de bestaande verouderde woning gesloopt. De eigenaren wensen een nieuw bijgebouw terug te bouwen binnen de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Het bijgebouw zal in een karakteristieke landelijke stijl worden gebouwd. Het slopen van de verouderde woning leidt dan ook tot een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De gemeente Hulst heeft in principe reeds ingestemd met het verplaatsen van de bouwtitel van Vogelwaarde naar Graauw.

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 initiatief past binnen de SVIR.



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 Ruimte 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.

Verplaatsen woning Drie Gezustersdijk 41, naar Meloweg ong.

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een extra woning, maar het verplaatsen van een woning op basis van de rood voor rood regeling. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraken (ECLI:RVS:2013:2471 & ECLI:NL:RVS:2014:4720) blijkt namelijk dat de ontwikkeling van respectievelijk drie en acht woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het verplaatsen van een woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

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 Drie Gezustersdijk, als aan de Meloweg zijn op basis van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 in het buitengebied gelegen. Het toevoegen van woningen in het buitengebied is vastgelegd in artikel 2.7 en de voorwaarden bij dit artikel behorende bijlage c. Het verplaatsen van individuele burgerwoningen wordt de 'rood voor rood' regeling genoemd.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale beleid het verplaatsen van een bouwtitel voor een woning 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 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. De grootste ruimtelijke kwaliteitswinst vindt plaats aan de Drie Gezustersdijk te Vogelwaarde. Hier wordt een oude en slechte woning gesloopt. De locatie ligt in een klein bebouwingscluster, enkele honderden meters buiten de kern van Vogelwaarde. Het verdunnen van de woningaantallen op deze locatie draagt bij aan de versterking van het landelijke karakter in deze omgeving.

De nieuwe woning in de kernrandzone van het dorp Graauw zorgt voor een geleidelijke overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied. In ruimtelijk opzicht hoort de woning bij de kern Graauw. 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.

Het verplaatsen van een bouwmogelijkheid hoeft niet te worden meegenomen in de woningmarktafspraken. Immers, per saldo wordt er geen woning toegevoegd aan de woningmarkt. De ontwikkelingen zorgt wel voor het vernieuwen van de woningmarkt en dat is wel passend binnen de woningmarktafspraken 2016-2025. Een oude woning wordt uit de markt genomen, terwijl een nieuwe woning kan worden herbouwd. Deze nieuwe woning zal voldoen aan de actuele behoeften met betrekking tot duurzaamheid en comfort.

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.

Voor voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Artikel 4 van de beleidsregels is van toepassing. Het bouwplan voldoet 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. Op de saneringslocatie aan de Drie Gezustersdijk in Vogelwaarde wordt de grootste kwaliteitswinst geboekt, doordat hier een verouderde woning wordt gesaneerd. De herbouwlocatie aan de Meloweg in Graauw behoort in stedenbouwkundige zin tot de kern Graauw. De oppervlakte van de kavel vormt een geleidelijke overgang tussen kern en buitengebied;

Ad b. Het perceel aan de Meloweg waarop de woning wordt herbouwd, behoort tot de kernrandzone van Graauw;

Ad c. De woning wordt herbouwd voor eigen gebruik. Hiermee is de behoefte aangetoond;

- 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 Drie Gezustersdijk verandert het gebruik van de grond niet, dus hoeft er geen nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden, voor de Meloweg is wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond, waaronder enkele tientallen jaren als boomgaard.



Figuur 4.1, luchtfoto uit 1970, het perceel is in gebruik als boomgaard, deze is gerooid in 2011 (bron: www.zeeland.nl)

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek

Door Mitec advies is in januari 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (docnr. 19MIT012.10, d.d. 30 jan 2019). Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit advies gevoegd. Uit dit laboratoriumonderzoek blijkt dat er vanwege de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen lichtte overschrijdingen van de achtergrondwaarden hebben plaats gevonden in de bodem, maar niet in het grondwater.

Op basis van historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

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.

Het volledige onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.3 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 de locatie Meloweg 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.

4.1.4 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. 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. Voor de Drie Gezustersdijk verdwijnt er een geluidsgevoelige functie, dit hoeft niet nader onderzocht te worden. De ontwikkellocatie aan de Meloweg dient wel onderzocht te worden. De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. 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. Meloweg is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een 60 km/u weg, daarnaast is de ontwikkeling gelegen naast

een garage met tankstation. 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. Door Van Kooten Akoestisch Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaaï inzichtelijk te maken. Tevens is de geluidsbelasting van de naastgelegen garage meegenomen. Uit de resultaten blijkt dat beide bronnen relevant kunnen zijn voor geluidhinder.

Vanwege de Meloweg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden overschreden wanneer de woningen op minder dan 22 meter van de weg wordt gerealiseerd. Normaal gesproken zijn maatregelen aan de bron of in de overdracht niet haalbaar omdat het om de realisatie van slechts één woning gaat. Tevens zijn maatregelen als geluidsschermen vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

Een afstand van tenminste 22 meter tot de weg, komt overeen met de afstand van de bedrijfswoning van Meloweg 1, welke op 24 meter van de weg ligt. Voor de nieuwe zal een rooilijn van tenminste 22 meter worden aangehouden. Hierdoor hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld, ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

Vanwege het garagebedrijf en tankstation Totté aan de Meloweg 1 te Graauw zijn zowel de langtijdgemiddelde beoordingsniveau's $L_{A,T;LT}$ als maximale niveau's $L_{A,max}$ inzichtelijk gemaakt. Met gebruikmaking van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering kan de inpasbaarheid worden beoordeeld.

De streefwaarde van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt op slechts een smalle strook van het perceel, waarop de nieuwe woning moet worden gebouwd, overschreden. De maximale niveaus ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren zijn maatgevend voor de inpassing van de nieuwe woning.

Op basis van de resultaten zijn een aantal scenario's denkbaar:

- De nieuwe woning wordt op tenminste 20 meter van de terreingrens van de garage gebouwd. Er wordt dan voldaan aan de streefwaarde van 65 dB(A) voor maximale niveaus. Er zijn dan geen maatregelen nodig;
- De afstand van de woning tot de terreingrens van de garage gaat tussen de 10 en 20 meter bedragen. Om aan de streefwaarde te voldoen zal op de perceelsgrens van de garage een scherm van 2,0 meter hoog moeten worden gerealiseerd;
- De afstand van de woning tot de terreingrens van de garage gaat tussen de 8 en 10 meter bedragen. Om aan de streefwaarde te voldoen zal op de perceelsgrens van de garage een scherm van 2,5 meter hoog moeten worden gerealiseerd;
- De afstand van de woning tot de terreingrens van de garage gaat tussen de 8 en 20 meter bedragen, de benodigde maatregel om te voldoen aan de streefwaarde na afweging niet haalbaar is bevonden. De redenen waarom de maatregelen niet haalbaar zijn dan zal dat moeten worden toegelicht. Indien het bevoegd gezag daarmee instemt, kan het een maximaal niveau tot een etmaalwaarde van 70 dB(A) aanvaardbaar achten (stap 3 van de het stappenplan van de Handreiking). In dit geval is dat zeker denkbaar, omdat het gaat om sporadisch in de dag en het begin van de avond optredende pieken ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren. Dergelijke pieken zullen in het algemeen niet als bijzonder hinderlijk worden ervaren.
- Het aanhouden van een afstand van minder dan 8 meter tot de perceelsgrens vergt verdergaande maatregelen en is om die reden niet aan te raden.

Toets

De richtlijnen voor garagebedrijven voor het aspect geluid zijn standaard 30 meter. Uit akoestisch

onderzoek blijkt dat voor de specifieke situatie aan de Meloweg ter hoogte van garage Totté, deze afstand kan worden verkleind tot 20 meter, zonder dat de naastgelegen garage hier hinder van ondervindt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat gewenst, omdat de woning dan te midden van het perceel kan worden gebouwd en meer samenhang heeft met de omliggende bebouwing.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 NO₂ en PM₁₀ 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 Drie Gezustersdijk verdwijnt een woning, hier is ter plaatse sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit. Aan de Meloweg ong. wordt een woning toegevoegd, dit kan ter plaatse wel invloed hebben. Echter, er is sprake van het verplaatsen van een woning. Per saldo zullen er geen extra verkeersbewegingen zijn. Als er voor de locatie Meloweg ong. wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal 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 Drie Gezustersdijk 41 verdwijnt een gevoelig object. Mocht er al sprake zijn van een bedrijf in de omgeving van deze locatie, dan is er sprake van een verbetering. In de praktijk blijkt overigens dat rondom het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn.

De locatie van de nieuw te bouwen woning aan de Meloweg ong. is aan de noordkant omringd door agrarische percelen. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie is het garagebedrijf met tankstation aan de Meloweg 1 te Graauw. Dit bedrijf betreft is in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven' (SBI 451, 452, 454) en 'benzineservicestation zonder LPG' (SBI 473). Voor handel- reparatie- en servicebedrijven in auto's gelden als richtafstanden 10 meter voor geur, 0 meter voor stof en 30 meter voor geluid. Voor benzineservicestations zonder LPG gelden als richtafstanden 30 meter voor geur, 0 meter voor stof en 30 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde gevoelige functie, de nieuwe woning aan de Meloweg ong., ligt op een afstand van ca. 30 meter van de milieubelastende functie.

De twee aanwezige pompen staan in de bestaande situatie reeds op 30 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf. Ten opzichte van de nieuwe woning is de afstand hierdoor al meer dan 50 meter. Het aspect 'geur' vormt derhalve geen belemmering op. De richtafstand voor geluid staat op 30 meter. In paragraaf 4.2 is hier reeds nader op ingegaan. Voor de specifieke situatie aan de Meloweg kan van deze richtafstand worden afgeweken. Het uitgebreide akoestisch onderzoek is als bijlage 2 van deze toelichting gevoegd.

Overige bedrijven richten op grote afstanden van de projectlocatie. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig plan.

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.

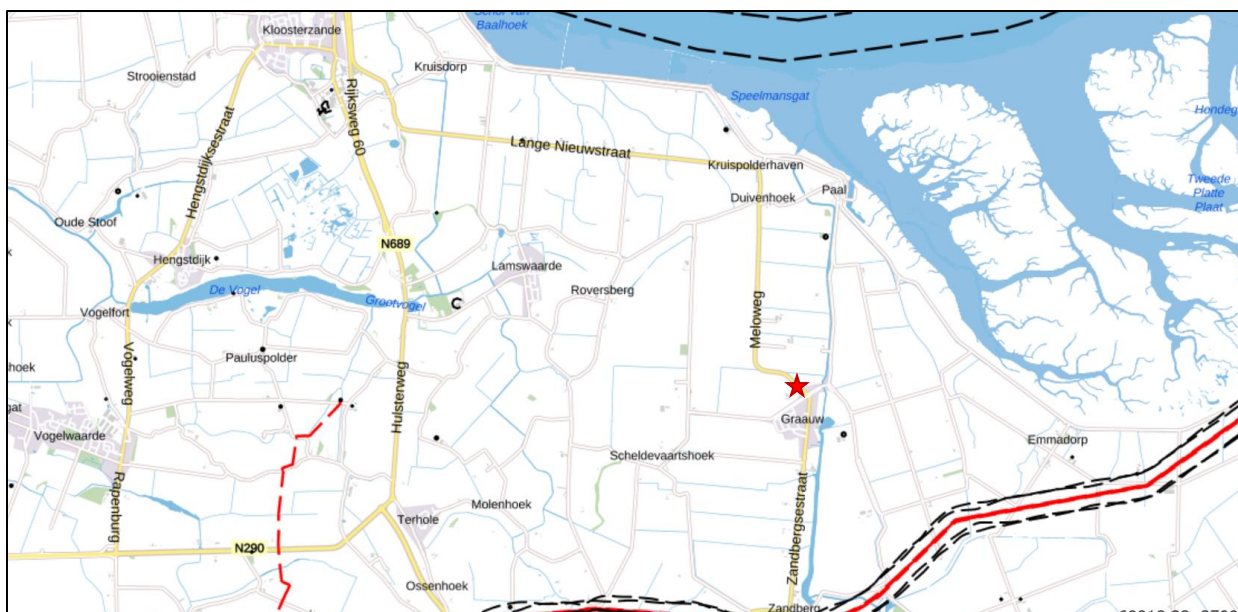
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van 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 ongevoerd 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 ongevoerd 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 de Meloweg, omdat hier een gevoelig object wordt toegevoegd. Aan de Drie Gezustersdijk verdwijnt een gevoelig object, waardoor er geen inventarisatie plaats hoeft te vinden. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals de transportleidingen ten zuiden van Zandberg en de vaarroute op de Westerschelde. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is het plangebied rood aangeduid.



Figuur 4.3: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van meer dan een kilometer 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. De volledige quickscan is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Het plangebied aan de Meloweg is in gebruik als agrarisch perceel. Er is geen beplanting aanwezig op het perceel. De grond wordt regelmatig gemaaid. Broedvogels zijn dus niet te verwachten en voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt als leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied.

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van de het plangebied. De werkzaamheden vinden plaats op een kleine oppervlakte en hebben een kort tijdsbeslag. Na afloop van de werkzaamheden is er geen effect. Er is een zeer beperkte tijdelijke extra

stikstofdepositie omdat de werkzaamheden relatief kleinschalig zijn en binnen een kort tijdsbestek uitgevoerd worden. Grondlagen en (grond)waterstromingen worden niet verstoord. Er is dus geen significante verstoring op beschermde natuurwaarden.

Het al dan niet aanwezig zijn van beschermde flora, of fauna binnen het te slopen gebouw aan de Drie Gezustersdijk 41 staat het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit sloop bestaat wel een aanhaakplicht met de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat er eventueel op het aspect flora en fauna moet worden onderzocht en indien nodig ook een ontheffing van de Wet natuurbescherming moet zijn verleend, alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend voor sloop-, rooi- en inrichtingswerkzaamheden ('Handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren'). Dit onderzoek kan parallel aan de ruimtelijke procedure worden uitgevoerd.

Een verouderde energiearme woning wordt gesloopt, om plaats te maken voor een goed geïsoleerde energiezuinige woning, welke zonder gasaansluiting wordt gebouwd. Er is door onderhavige ontwikkeling een afname van stikstofdepositie in de gebruiksfase te verwachten.

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 voor het verplaatsen van een woning 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.

Door BenRO Advies 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 Aeriuss-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.

4.8 Verkeer

De betreffende erven aan de Drie Gezustersdijk 41 en de Meloweg ongenummerd, worden beide ontsloten via de wegen waaraan ze gelegen zijn. Een (beperkte) toename van verkeersbewegingen door het toevoegen van één extra woning aan de Meloweg kan via de huidige weg worden afgewikkeld. De toename van worst-case 25 extra verkeersbewegingen per dag kan op deze weg met relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. Voor de op- en afrit van het perceel zal een vergunning bij Waterschap Scheldestromen worden aangevraagd. Aan de Drie Gezustersdijk is in principe sprake van afname van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het parkeren vindt voor beide locaties plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. 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

Drie Gezustersdijk 41

Op deze locatie wordt de bestaande woning gesloopt. Met de oorspronkelijke bouw van de woning, zijn mogelijke archeologische waarden reeds verstoord. Mogelijk vindt de bouw van het toekomstige bijgebouw plaats op de bestaande fundering. Mocht voor het nieuwe bijgebouw de fundering toch moeten worden verwijderd, dan geldt voor deze locatie de archeologische 'Waarde Archeologie-3'. Dit houdt in dat er een vrijstellingsoppervlakte is voor werkzaamheden onder de 1.000 m². Gelet op de omvang van de woning van ca. 50 m², blijft men ruim onder deze vrijstellingsoppervlakte. Nader archeologisch onderzoek voor deze locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

Meloweg ong.

Daar waar de bouwtitel wordt toegepast geldt een '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 de 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. 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.

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. Derhalve word geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Overige belemmeringen

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

4.12 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 om gegaan.

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.

4.13 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 verplaatsen van een woning in planologische zin. De bouwmogelijkheid van een woning in het buitengebied van Vogelwaarde wordt verplaatst naar een locatie in de kernrandzone van Graauw. Deze locatie is ook aangemerkt als buitengebied. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2. Het huidige gebruik van het plangebied is agrarische grond.

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 verplaatsen van één woning in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. 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' en 'Parapluherziening Archeologie en Aardkundige Waarden' en de 'Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 3 Wonen

Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woning aan de Meloweg ong. pas mag worden gebouwd nadat de woning aan de Drie Gezustersdijk 41 is gesloopt.

Artikel 5 'Waarde Archeologie-2'

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

Artikel 6 'Waarde Archeologie-3'

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

Meloweg 2 (kadastraal bekend als: HUL00 - O – 97 ged.): Het perceel krijgt de bestemming 'wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2' en de aanduiding 'kernrandzone'.

Drie Gezustersdijk 41 (kadastraal bekend als: HTN01 - O – 369): Op het perceel wordt de aanduiding '1' opgenomen, waardoor er per saldo op het perceel ten hoogste één woning is toegestaan. Tevens wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-3' 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 planschadeposten, komen voor rekening van de aanvrager. 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. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is een quickscan flora en fauna en een stikstofberekening aan de toelichting toegevoegd. Tevens zijn de begripsomschrijvingen van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van archeologie redactioneel aangepast.

Waterschap Scheldestromen

Het plan wordt via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Waterschap Scheldestromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Scheldestromen een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 mei tot en met 24 juni 2020 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 gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Stikstofberekening

Bijlage 4: Watertoetstabel

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6, vooroverlegreacties