

Bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Zandstraat ong. tussen 32a en 32b, Hulst)'

Bestemmingsplan Buitengebied (Zandstraat ong., Hulst)

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpbuitenzand32a32b-001V
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	15-07-2021
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het bouwen van een rood voor rood woning op het perceel Zandstraat ong. tussen de huisnummers Zandstraat 32a en 32b in het buurtschap Schuddebeurs nabij Hulst.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie plangebied.....	9
2.2 Toekomstige situatie plangebied	9
2.3 Stedenbouwkundige afweging.....	10
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. Omgevingsaspecten.	16
4.1. Bodem	16
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Flora en fauna.....	24
4.7 Verkeer	24
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	25
4.9 Kabels en leidingen.....	27
4.10 Overige belemmeringen.....	27
4.11 Stikstofdepositie	27
4.12 Waterhuishouding.....	28
4.13 Besluit M.E.R.	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	30
5.1 Regels	30
5.2 Verbeelding	30
6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.1.1 Vooroverleg.....	31
6.1.2 Zienswijzen	31
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	32

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	33
Bijlage 2 Stikstofberekening	35
Bijlage 3 Watertoetstabel.....	37
Bijlage 4 Quickscan natuurwetgeving.....	39
Bijlage 5 Notitie ambtshalve wijzigingen	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van Hulst ligt het buurtschap Schuddebeurs. Schuddebeurs bestond oorspronkelijk uit verspreid liggende boerderijen. In de loop der tijd zijn de ruimten tussen deze boerderijen volgebouwd met woningen uit diverse bouwperiodes, waardoor rondom de Zandstraat, de Zeildijk en de Rietstraat het huidige Schuddebeurs is ontstaan.

Waar normaal de overgang tussen zandgrond en zeeklei ongeveer de landsgrens volgt, dringt het bij Schuddebeurs uitzonderlijk diep Zeeuws-Vlaanderen in. De zanderige ondergrond zorgt voor een bosrijke omgeving en lintbebouwing, het landschap doet on-Zeeuws aan.

Op een open plek in het bebouwingslint van de Zandstraat gelegen tussen de huisnummers 32a en 32b heeft het college van B&W van Hulst in principe ingestemd met de bouw van een extra woning, mits er een bouwtitel wordt uitgeruild naar de betreffende locatie en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de woning als de directe omgeving.

De percelen aan de Heistraat 4 en 6 te Koewacht (gemeente Terneuzen) worden samen gevoegd tot één perceel. De woning op Heistraat 4 wordt gesloopt en zal worden wegbestemd. Deze wegbestemde woning kan als bouwtitel worden toegepast op het perceel aan de Zandstraat. Zowel de colleges van de gemeente Hulst, als de gemeente Terneuzen hebben ingestemd met het uitruilen van de bouwtitel van de Heistraat 4 te Koewacht, naar de Zandstraat ong. te Hulst.

De nieuwe ontwikkeling aan de Zandstraat past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid aan de Heistraat 4 te Koewacht dient eveneens met een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Omdat er sprake is van een locatie in een andere gemeente, wordt hiervoor een aparte procedure gevolgd. Deze procedure ligt iets voor op onderhavige procedure. De gemeente Terneuzen heeft het bestemmingsplan voor de Heistraat 4 op 16 december 2020 als ontwerp ter inzage gelegd. Voorliggend bestemmingsplan richt zich dus uitsluitend op de nieuwe ontwikkeling voor de bouw van de woning aan de Zandstraat tussen huisnummers 32a en 32b.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een deel van het weiland tussen de huisnummers Zandstraat 32a en 32b. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied

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

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Zandstraat ong. is gelegen binnen de werking van 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 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



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

Het perceel is bestemd als 'wonen'. Binnen het vlak met de bestemming wonen zijn vier woningen toegestaan. Dit zijn de vier bestaande woningen. De woning aan de Zandstraat tussen huisnummers 32a en 32b wordt de vijfde woning binnen het bestemmingsvlak. Op het perceel is ook geen bouwblok aanwezig. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van een woning niet toe.

Verder zijn de voorschriften van het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing, dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 juni 2017. Het perceel heeft op basis van dit paraplubestemmingsplan tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2'.

Tot slot zijn eveneens de voorschriften van het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' van toepassing, vastgesteld op 23 februari 2017.

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 en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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

Het plangebied behoorde oorspronkelijk bij het perceel Zandstraat 32b en is de afgelopen tientallen jaren in gebruik geweest als paardenwei. Het perceel is inmiddels wel gesplitst van de naastgelegen woning Zandstraat 32b. Ook is het perceel waar de toekomstige woning is gepland inmiddels ook kadastraal gesplitst van het overige weiland. Het weiland is landschappelijk aantrekkelijk ingericht met enkele solitaire bomen.



Fig. 2.1: foto van het plangebied (bron: Google Maps)

Aan de oostzijde van het plangebied zijn in de jaren '50 van de vorige eeuw door Staatsbosbeheer bossen aangeplant. Schuddebeurs bestond toen voornamelijk uit boerderijen. Veel actieve boerderijen zijn inmiddels niet meer aanwezig in het buurtschap, er wordt nu hoofdzakelijk gewoond.

Uitzondering is een autogarage aan de westzijde van het plangebied. Een andere autogarage op het perceel op de hoek Zandstraat/Rietstraat is in 2015 gesaneerd.

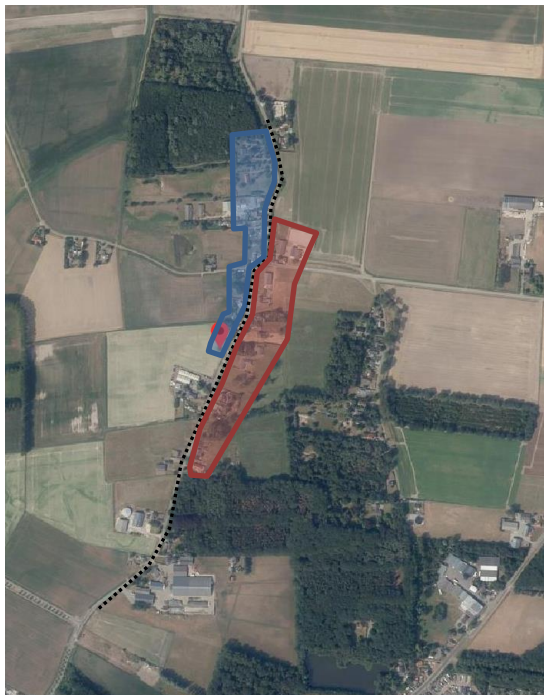
De bebossing en de ligging nabij de kern Hulst maakt de Zandstraat, net als de oostelijk gelegen Zeildijk tot een aantrekkelijke woonomgeving.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Op het perceel wordt een vrijstaande woning gebouwd. Het ontwerp van deze woning is nog niet bekend. In principe wordt een woning met twee bouwlagen en een kap toegestaan. De woning wordt gebouwd in de rooilijn van de naastgelegen woning Zandstraat 32a.

2.3 Stedenbouwkundige afweging

Vanuit de kern Hulst, slingert de Zandstraat zich richting Schuddebeurs. Waar de bebouwing vanuit Hulst eerst hoofdzakelijk aan de oostzijde is gesitueerd, is het verder noordelijker juist aan de westzijde van de doorgaande weg gesitueerd. Rondom het kruispunt Zandstraat/Zeildijk/Rietstraat is er sprake van bebouwing aan weerszijden van de weg, je zou kunnen zeggen dat dit het hart van het buurtschap Schuddebeurs is. De locatie voor de geplande woning aan de Zandstraat ong. ligt in het oostelijke bebouwingslint, iets ten zuiden van het hart. Aan weerszijden van de ontwikkellocatie zijn woningen gelegen. De nieuwe woning past organisch in het bestaande bebouwingslint.



Legenda:

-  Bebouwingslint hoofdzakelijk westelijk van doorgaande weg
-  Bebouwingslint hoofdzakelijk oostelijk van doorgaande weg

Figuur 2.2: Bebouwingslinten Schuddebeurs

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.

Het plangebied is gelegen binnen de radarbeschermingszone van het vliegveld Woensdrecht. Verder spelen er geen Rijksbelangen in de omgeving. 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 zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

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. De 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 bouwtitel van Heistraat Koewacht, naar Zandstraat Hulst

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een extra woning, maar een administratieve verplaatsing van een woning in planologische zin. Deze regeling wordt ook wel de rood voor rood regeling genoemd. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Een ontwikkeling van minder dan twaalf woningen wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het verplaatsen van één woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk. Er is eveneens geen sprake van het toevoegen van woningen aan de Zeeuws-Vlaamse regionale woningmarkt.

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 samenwerkende 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.

In het Omgevingsplan spreekt de provincie Zeeland over het oprichten van een bouwtitelbank, dit is een Marktplaats die het mogelijk maakt om bouwcontingenten te aan- en verkopen. Hoewel de bouwtitelbank formeel nog niet van kracht is, voldoet deze ontwikkeling wel aan de uitgangspunten van de nog op te richten provinciale bouwtitelbank.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor de planlocatie geldt dat er sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied. De voorschriften voor toevoegen van woningen in het buitengebied zijn 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.

Met het slopen en planologisch wegbestemmen van een woning in het buitengebied van Koewacht en het toevoegen van een woning aan de Zandstraat in Hulst kan worden geconcludeerd 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 voor een ieder 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 'verbreden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie functies mogen worden toegevoegd, zodat er naast de agrarische functie een bredere variëteit aan andere functies mag ontstaan. Onderhavige ontwikkeling past hierin. Het toevoegen van een woning in het buurtschap Schuddebeurs 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 Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie Zeeland maken samen afspraken over de regionale woningmarkt. Naast afspraken in kwalitatieve zin, worden ook afspraken vastgelegd over het aantal toe te voegen woningen aan de woningmarkt. Doordat er een bouwmogelijkheid binnen de regio wordt verplaatst, wordt er per saldo geen woning toegevoegd aan de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt. Wel dienen de gemeenten Terneuzen en Hulst in hun woningmarktafspraken op te nemen dat er binnen de gemeenten respectievelijk een woning wordt gesloopt en een woning wordt toegevoegd.

De ontwikkelingen zorgt wel voor vernieuwing van de woningvoorraad. Met name de vernieuwing van de verouderde particuliere woningvoorraad is een uitdaging waar de Zeeuws-Vlaamse gemeenten voor staan. In voorliggende situatie wordt een verouderde particuliere woning gesloopt en een nieuwe duurzame woning terug gebouwd. Dit past binnen de uitgangspunten van de regionale 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.

Voor voorliggende ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van een extra woning binnen de gemeente Hulst. Artikel 5 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. De nieuwe woning is gelegen in het buurtschap Schuddebeurs en vult een open plek in het bestaande bebouwingslint. De gemeente Hulst heeft in principe reeds ingestemd met de bouw van een woning op deze locatie, waarmee er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan;

- Ad b. Het perceel aan de Zandstraat waarop de woning wordt herbouwd, is gelegen binnen het buurtschap Schuddebeurs. Tussen het buurtschap Schuddebeurs en de bebouwde kom van Hulst zijn meerdere woningen in het lint gelegen. Het gebied kan worden gezien als een uitloper van de bebouwde kom van Hulst;
- Ad c. Binnen de kern Hulst en omgeving zijn al jaren nauwelijks tot geen bouwkvavels beschikbaar voor zelfbouw, terwijl er wel behoefte aan is;
- 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.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

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 plaats gevonden 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).

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond. In het verleden heeft er geen boomgaard op het perceel gestaan, of bedrijfsmatige activiteiten plaats gevonden. Het perceel heeft reeds een woonbestemming. Op basis van het historische bodemonderzoek is er geen sprake van een verdachte locatie.



Afbeelding 4.1, Topografische Militaire Kaart uit 1850, Schuddebeurs bestaat uit een verzameling van boerderijen (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.2, topografische kaart uit 1949, nauwelijks veranderingen in de omgeving (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.3, luchtfoto uit 1959, aanplant productiebos door Staatsbosbeheer (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.4, luchtfoto uit 1970, bouw eerst burgerwoningen in Schuddebeurs (bron: www.zeeland.nl)



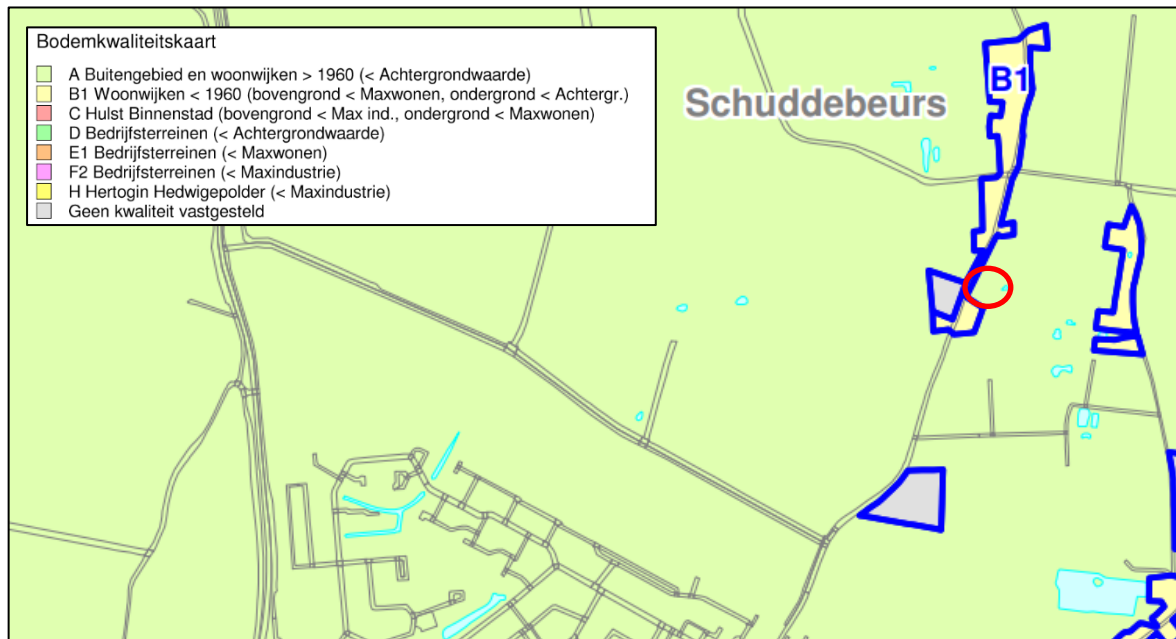
Afbeelding 4.5, luchtfoto uit 2005, productiebos weer grotendeels gerooid, lichte toename van de bebouwing van de burgerwoningen in de omgeving. Agrarische functie verdwijnt naar de achtergrond.

Met name vanwege het langdurige gebruik als productiebos is de locatie niet verdacht op het voorkomen van bodemvervuiling.

4.1.2 Bodemkwaliteitskaart

Samen met de gemeenten Terneuzen en Sluis, heeft de gemeente Hulst een bodemkwaliteitskaart op laten stellen. Op basis van beschikbare historische gegevens en onderzoeken kan snel worden

vastgesteld of het perceel een verdachte locatie betreft. Het perceel is aangemerkt als een 'buitengebied en woonwijken van na 1960', dit zegt alleen iets over de ouderdom van de bebouwing. Voor het perceel is geen kwaliteit vastgesteld, dat komt omdat er geen representatieve onderzoeken voor dit gebied aanwezig zijn.



Afbeelding 4.7, uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Hulst

4.1.3 Bodemloket

In de landelijke database van bodemloket zijn voor de locatie geen eerdere bodemonderzoeken bekend.

4.1.4 Conclusie

Op grond van de historie en het gebruik van het plangebied, wordt de planlocatie niet beschouwd als verdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. Met name het gebruik als productiebos leidt er toe dat de locatie onverdacht is. Het perceel is voor het overige altijd als agrarisch in gebruik geweest en er hebben nimmer bedrijfsmatige activiteiten plaats gevonden. 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. 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. De Zandstraat is aangemerkt 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. Door Van Kooten Akoestisch Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaai inzichtelijk te maken.

Uit dit onderzoek blijkt dat er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van dit bouwplan. De geluidbelasting voldoet namelijk aan de voorkeurgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Het volledige akoestisch onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

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, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

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. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woning. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van vijftien extra verkeersbewegingen per dag, waarvan een aandeel van 5% vrachtverkeer. Dit is in beide gevallen een berekening met een ruime marge, omdat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer een stuk lager zal liggen. In figuur 4.8 is de berekening weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		15
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
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 4.8: 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 'gemengd gebied', omdat er sprake is van de aanwezigheid van agrarische percelen, bedrijven, bedrijfswoningen en burgerwoningen. 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 4.9: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Nabij de locatie van de nieuw te bouwen woning aan de Zandstraat ong. is aan de westzijde het garagebedrijf Allcar gelegen op het perceel Zandstraat 69. Dit bedrijf is in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven' (SBI 451, 452, 454), dit is een milieucategorie 2 inrichting. Hierbij gelden als richtafstanden 10 meter voor geur, 0 meter voor stof en 30 meter voor geluid. De nieuwe woning wordt gebouwd in de rooilijn van de bestaande naastgelegen woning Zandstraat 32a. Hiermee blijft de woning op dertig meter afstand van de perceelsgrens van het garagebedrijf. Daarnaast wordt opgemerkt dat de geluidsproducerende activiteiten van het garagebedrijf in pandig plaats vinden en gelegen zijn op ruim zestig meter van de toekomstige woning. In de nabijheid van het plangebied wordt het terrein uitsluitend gebruikt voor het parkeren van auto's.

Overige bedrijven liggen op grote afstanden van de projectlocatie, de toe te voegen woning is voor deze bedrijven geen maatgevende woning. In de toets is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', maar ook wanneer zou zijn uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk', waarvoor dus grotere richtafstanden gelden, zou kunnen worden voldaan aan deze richtafstanden. 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.

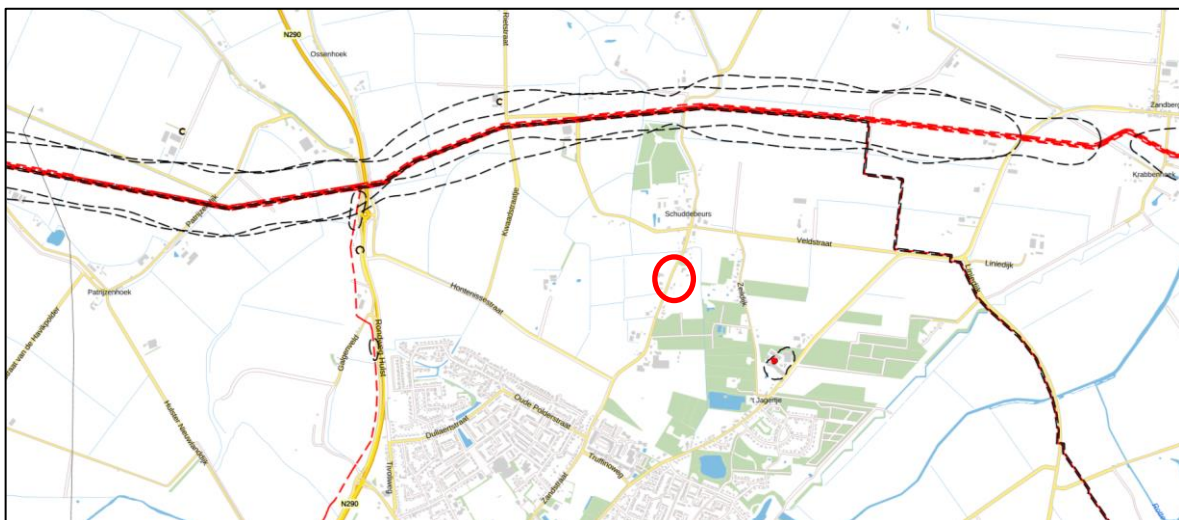
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van 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 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 de Zandstraat. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportroutes, of BEVI-inrichtingen, met uitzondering van veel voorkomende propaantanks bij agrarische bedrijven. In figuur 4.10 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.



Figuur 4.9: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat ten noorden op 750 meter een buisleidingenstraat is gelegen en op zo'n 650 zuidwestelijk van het plangebied een Bevi-inrichting is gelegen. Dit betreft een handelsbedrijf in gewasbeschermingsmiddelen. Dit is op ruime afstand van de nieuw te bouwen woning. Voor het plangebied geldt dat het:

- 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. Hiervoor is door Adviesbureau Wieland een 'Quickscan natuurwetgeving' uitgevoerd.

Het plangebied aan de Zandstraat is in gebruik als agrarisch perceel. De wei wordt begraasd en regelmatig gemaaid. Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd dat voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden geen rekening gehouden dient te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming indien de kapwerkzaamheden uitgevoerd worden buiten de broedperiode van vogels. De kapwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden binnen de periode 15 juli – 15 maart.

Voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied.

Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van 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.

De volledige quickscan is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Verkeer

De ontwikkeling zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen door het toevoegen van één extra woning aan de Zandstraat.

Ontsluiting

De nieuwe woning is bereikbaar via een bestaande duiker, welke is aangesloten op de Zandstraat.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de kengetallen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied gelden kengetallen met een bandbreedte tussen 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig via de Zandstraat met de relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. Het aspect 'verkeersgeneratie' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Ook voor het aspect parkeren wordt aangesloten bij de kengetallen van genoemde CROW publicatie. Hier geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied de kengetallen met een bandbreedte tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 2.000 m². Tussen de voorgevel en de straat is voldoende ruimte. Het perceel en de voortuin in het bijzonder is ruim genoeg om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden. Ook het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

4.8 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 relictten 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', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Zandstraat geldt een 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die tot de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte worden overschreden, maar niet de vrijstellingsoppervlakte van 500 m². In planologische zin biedt het nieuwe bestemmingsplan geen ruimte om 500 m² bebouwing op het perceel toe te voegen. De te bouwen woning wordt, mede gelet op de zanderige ondergrond, niet diep gefundeerd, waardoor ook de te verstoren diepte zeer beperkt zal zijn. Conform de regels van het bestemmingsplan bedraagt de bewoonbare vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen maximaal 225 m², waardoor het niet te verwachten is dat archeologisch

onderzoek nodig is. Wanneer er geen verplichting voor een nader archeologisch onderzoek ligt, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet (ex artikel 5.10 Erfgoedwet). Bij een vondst dient contact te worden opgenomen met de gemeente Hulst.

In de bestemmingsplanregels zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot archeologie en in bijlage 1 van deze regels is de geldende vrijstellingenkaart opgenomen. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

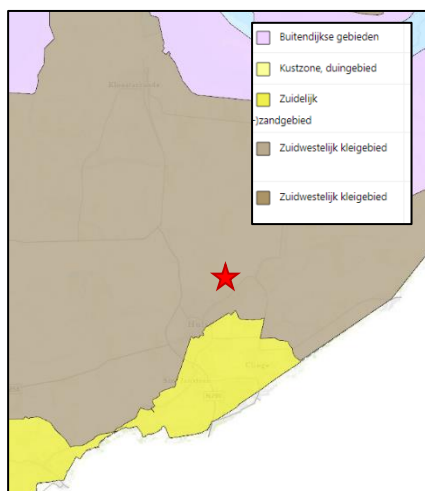
Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden

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 en aardkundige 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

In en rondom het plangebied ook geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop.

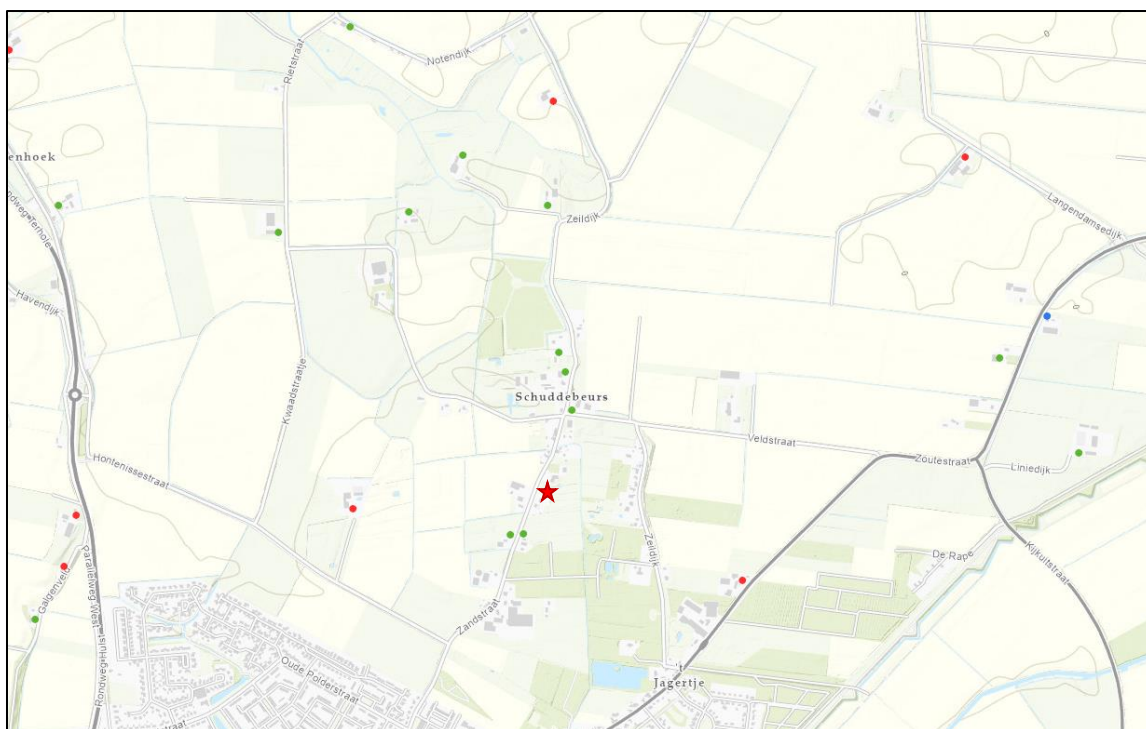


Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat het plangebied is gelegen in het zuidwestelijk zeekleigebied en het dekzandgebied ten noorden van Hulst. Beide gebieden zijn geen aardkundig waardevolle monumenten.

Vermeldenswaardig is dat ten noordwesten van het plangebied aan de Rietstraat er sprake is van een pingo restant. Dit is een laagte in het landschap met een randwal en is gevormd in de ijstijd. De toekomstige woning aan de Zandstraat ligt op ruim 250 meter van dit pingo restant en is gelegen buiten de beschermingszone van dit aardkundig monument.

Afbeelding 4.10, cultuurhistorische waardenkaart landschapstypen (bron: zeeland.nl)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische boerderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde cultuurhistorische boerderij is gelegen aan de Hontenissestraat 16 en ligt hemelsbreed op ruim 600 meter van de ontwikkellocatie. De nieuwe woning heeft geen invloed op het aanzien van deze boerderij. De boerderijen aan de Zandstraat en de Zeildijk op kortere afstand hebben geen cultuurhistorische waarde.



Figuur 4.11, locaties boerderijen met cultuurhistorische waarden (rode stippen) (bron: zeeland.nl)

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Het plangebied is gelegen in een radargebied van vliegbasis Woensdrecht. Hierdoor is een hoogtebeperkingen voor bouwwerken hoger dan 63 meter. De bouw van een woning verstoort de werking van het radargebied niet.

Verder zijn er in het plangebied geen overige beperkingen, zoals een molenbiotoop, bekend.

4.11 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2015 trad het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voor het tijdvak 2015- 2021 in werking. In het programma waren maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteit in Natura2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstond ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS ongeldig verklaard en was het niet meer mogelijk om op basis van het PAS nog een vergunning te verlenen voor bouwactiviteiten. De rekenmethode om de stikstofdepositie te berekenen is inmiddels aangepast. Indien uit de nieuwe Aeries-calculator blijkt dat door een ontwikkeling de stikstofdepositie niet toe neemt in Natura2000-gebieden, dan kan het project alsnog doorgang vinden.

In bijlage 3 is een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkelingen op het perceel aan de Zandstraat. Uit de resultaten blijkt dat er voor de sloop, bouw- en gebruiksfase geen stikstofemissie

op Natura 2000-gebied en de Vogelkreek, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat de activiteiten behorende bij het graven, bouwen en ingebruikname van de loods en woning geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend. De volledige stikstofberekening is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

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 omgegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1.

4.13 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het verplaatsen van de bouwmogelijkheid van een gesloopte woning in het buitengebied van Koewacht, naar het buitengebied van Hulst. In planologische zin wordt er in feite niet eens een woning aan de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt toegevoegd. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Zandstraat ong.' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Zandstraat ong tussen de huisnummers 32a en 32b. De planopzet sluit waar mogelijk aan bij het moederplan 'Buitengebied' van de gemeente Hulst, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen. Omdat in voorliggende ontwikkeling sprake is van de rood-voor-rood regeling zijn aan de artikelen uit het moederplan nieuwe voorschriften toegevoegd.

5.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 3 Wonen

Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woning aan de Zandstraat ong. pas mag worden gebouwd nadat de woning aan de Heistraat 4 te Koewacht (gemeente Terneuzen) is gesloopt en wegbestemd. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van waterberging op het eigen perceel. Voor het overige sluit het artikel aan bij het moederplan 'Buitengebied Hulst' (vastgesteld d.d. 16-05-2013).

Artikel 4 'Waarde Archeologie-2'

Dit artikel is 1 op 1 overgenomen uit het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' (vastgesteld d.d. 8-6-2017)

5.2 Verbeelding

Op het perceel wordt een bouwblok toegevoegd, met daarop een aanduiding voor maximaal één woning.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 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. Omwille van de strekking van het bestemmingsplan is tijdens het vooroverleg de Veiligheidsregio niet geraadpleegd.

Provincie Zeeland

Toelichting onderbouwing Wnb soortenbescherming

De provincie geeft aan dat de conclusie voor de ontwikkeling aan de Zandstraat op dit onderdeel onvoldoende onderbouwd is. Er dient een onderzoek te worden uitgevoerd door een deskundige, waarin ook de sloop in Koewacht wordt meegenomen aangezien die nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Nieuwe versie Aeries

Zoals reeds aangegeven is per 15 oktober een nieuwe versie van Aeries beschikbaar (Aeries 2020). Voor onderhavig plan geldt dat de stikstofberekening met deze nieuwste versie moet zijn uitgevoerd.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Zeeland is paragraaf 4.6 aangepast en is in bijlage 4 een quickscan flora en fauna toegevoegd. Tevens is de stikstofberekening opnieuw uitgevoerd met de nieuwste versie van de AERIUS calculator. Deze nieuwe stikstofberekening is als bijlage 2 toegevoegd.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap heeft enkele opmerkingen gemaakt om de maximale planologische mogelijkheden te verwerken in de watertoetstabel.

Daarnaast wordt gewezen op enkele algemene voorschriften over het onderhoud van de sloot en het bouwen op een afstand van 20 meter tot de as van de weg. Hier zal aan worden voldaan, zonder dat het voorontwerp moet worden aangepast..

Tot slot wenst het waterschap dat de voorwaardelijke verplichting uit de planregels wordt aangepast, naar de standaard van het Waterschap. Hier is aan voldaan.

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

6.1.2 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 29 april tot en met 9 juni 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijze ingediend. Wel zijn er bij vaststelling een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De notitie ambtshalve wijzigingen is als bijlage 5 bij het rapport gevoegd.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

Conclusie

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

Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 | Stikstofberekening

Bijlage 3 | Watertoetstabel

Bijlage 4 | Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 5 | Notitie ambtshalve wijzigingen

