Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

(Zandstraat 59 en Zandstraat ong. tussen 30 en 32, Hulst)

Versie: ontwerp

Datum: januari 2022

Partiële herziening bestemmingsplan

Buitengebied (Zandstraat 59 en Zandstraat ong. tussen 30 en 32 Hulst)

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpbuitenzandstr59-001O
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	08-05-2022
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het wegbestemmen van de woning op het perceel Zandstraat 59 en het verplaatsen van de planologische bouwmogelijkheid naar het perceel Zandstraat ong. tussen de huisnummers Zandstraat 30 en 32 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 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3. Gemeentelijk beleid 15
4. Omgevingsaspecten. 18
4.1. Bodem 18
4.2 Geluid 21
4.3 Luchtkwaliteit 22
4.4 Bedrijven en milieuzonering 23
4.5 Externe veiligheid 24
4.6 Flora en fauna 26
4.7 Verkeer 27
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie. 27
4.9 Kabels en leidingen 29
4.10 Overige belemmeringen 29
4.11 Stikstofdepositie 29
4.12 Waterhuishouding 30
4.13 Besluit M.E.R. 30
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 32
5.1 Regels 32
5.2 Verbeelding 32
6 Uitvoerbaarheid 33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
6.1.1 Vooroverleg 33
6.1.2 Zienswijzen 33
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 33

Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek 35
Bijlage 2 | Advies RUD 37
Bijlage 3 |Quickscans Flora en Fauna op sloop- en nieuwbouwlocatie 39
Bijlage 4 | AERIUS Stikstofberekening 43
Bijlage 5 | Watertoets 45

1 Inleiding

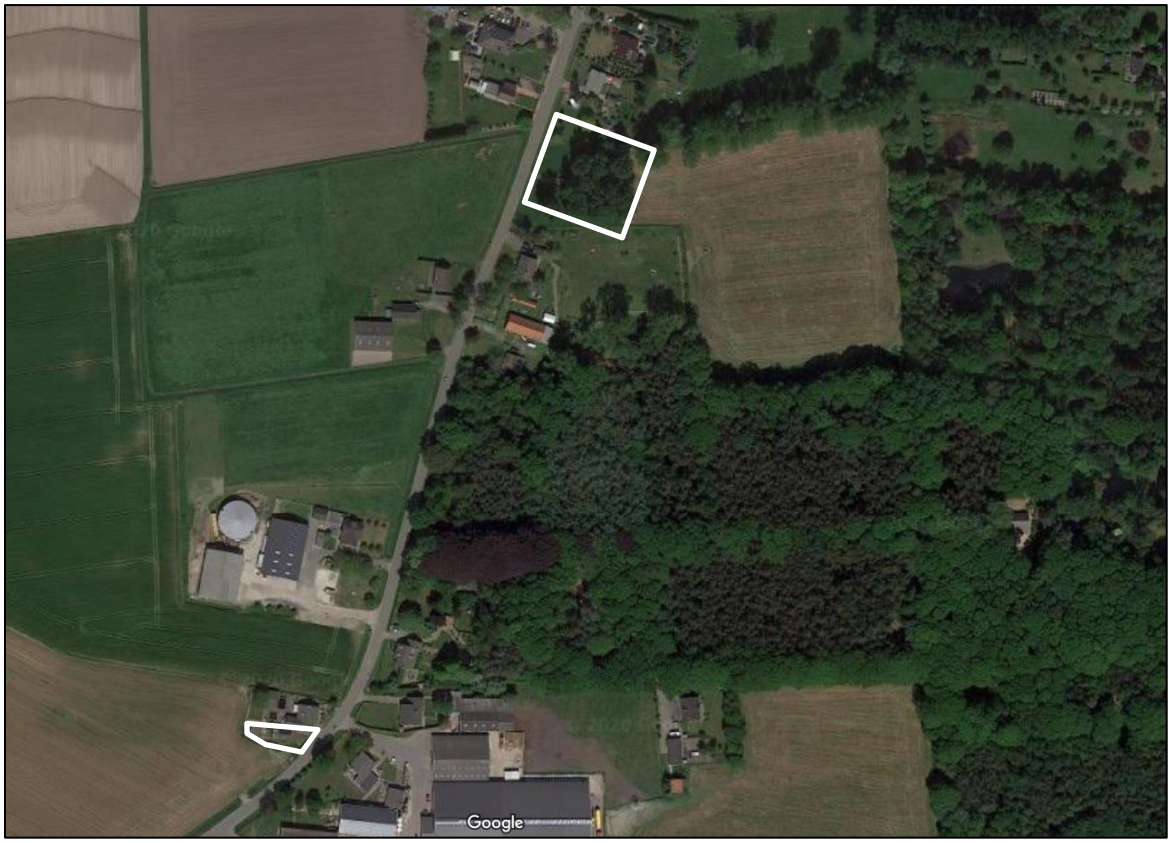
1.1 Aanleiding

Aan de Zandstraat 59 staat een verouderde kleine woning. De eigenaar van deze woning wenst de woning te slopen en nieuw te bouwen. Herbouw van de woning vindt elders in de straat plaats, op een weiland tussen de huisnummers 30 en 32. Aan de buitenzijde van het buurtschap Schuddebeurs wordt een woning gesloopt en op een inbreidingslocatie in hetzelfde buurtschap herbouwd. Per salso wordt er geen woning aan het buitengebied toegevoegd. De gemeente Hulst heeft derhalve besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief.

De nieuwe ontwikkeling aan de Zandstraat past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied' waar de locaties binnen zijn gelegen. Omdat op de locatie Zandstraat 59 een bouwmogelijkheid moet worden wegbestemd, kan uitsluitend medewerking worden verleend door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie Zandstraat 59 te Hulst een deel van het weiland tussen de huisnummers Zandstraat 30 en 32. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding.

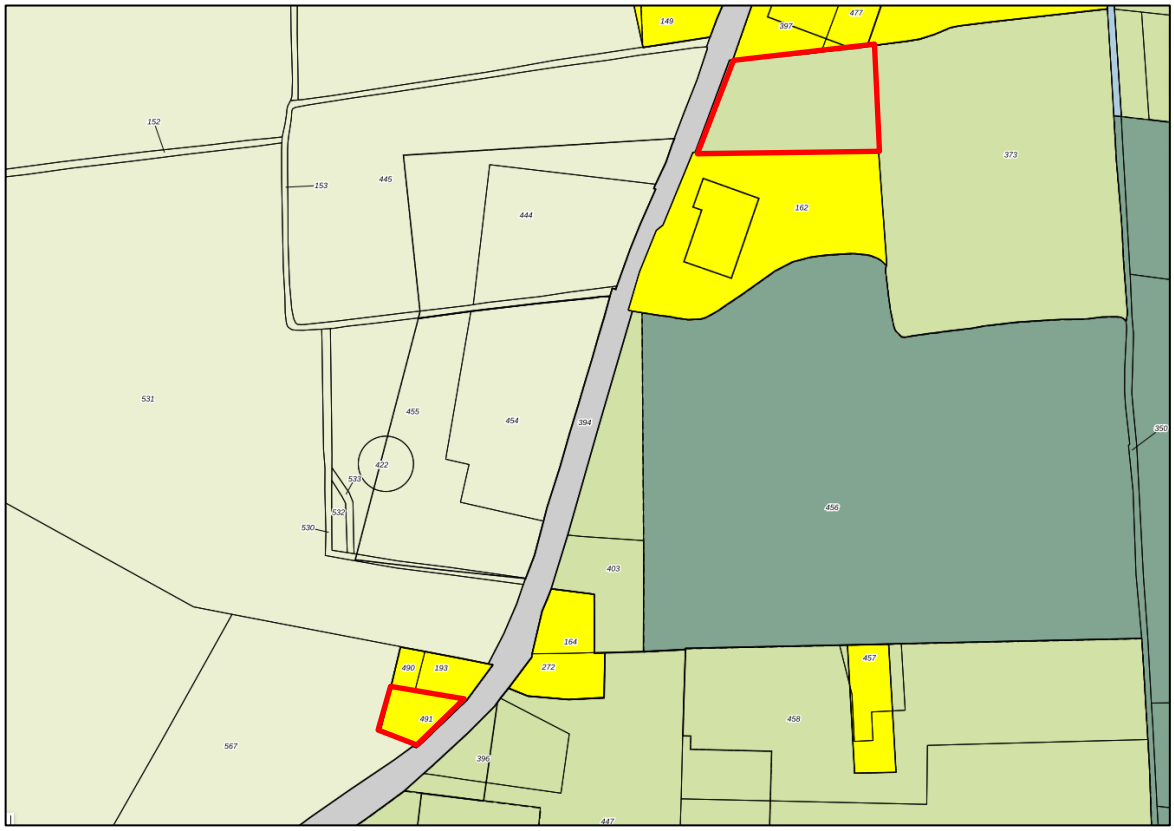


Figuur 1.1: Ligging van de locaties Zandstraat 59 en Zandstraat tussen 30 en 32 (bron: Google Maps)

De begrenzing van het plangebied is wit omkaderd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Beide locaties aan de Zandstraat zijn gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van de gemeente Hulst. De locatie waar de sloopwoning staat is bestemd als ‘wonen’, de locatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd is bestemd als ‘agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden’. Het bestemmingplan is door de gemeenteraad van Hulst op 16 mei 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is 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 geldende bestemmingsplan staat op de toepassingslocatie geen nieuwe woning toe. Om gebruik te kunnen maken van de rood voor rood regeling die het verplaatsen van bouwmogelijkheden in het buitengebied toe staat, dient op de slooplocatie de woning te worden wegbestemd.

Boven beide locaties is eveneens de vrijwaringszone ‘radar’ als gebiedsaanduiding opgenomen.

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 waar de toekomstige woning wordt gebouwd is gelegen tussen de huisnummers Zandstraat 30 en 32 en het is nu in gebruik als weiland. Het perceel is onderdeel van het buurtschap Schuddebeurs. Een vrij uitgestrekt buurtschap met enkele agrarische bedrijven en vooral burgerwoningen. Aan de oostzijde van het plangebied zijn in de jaren ’50 van de vorige eeuw door Staatsbosbeheer bossen aangeplant. In het weiland staan enkele volwassen populieren, waardoor er in landschappelijke zin sprake is van een aantrekkelijk gebied.

Fig. 2.1: plangebied Zandstraat tussen huisnummers 30 en 32

De woning op het perceel Zandstraat 59 is komende vanuit de richting Hulst de eerste woning aan de westzijde van het buurtschap Schuddebeurs. De woning is klein en verouderd en geeft inmiddels een verpauperde indruk.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Op het perceel tussen Zandstraat 30 en 32 wordt een vrijstaande woning gebouwd. Het ontwerp van deze woning is nog niet bekend. De nieuwe planologische regeling staat een woning met één bouwlaag en een kap toe. Dit type woning past in de omgeving van Schuddebeurs, waar vrijwel

uitsluitend dergelijke woningen zijn gebouwd. De woning wordt gebouwd in de rooilijn van de naastgelegen woningen Zandstraat 30 en 32.

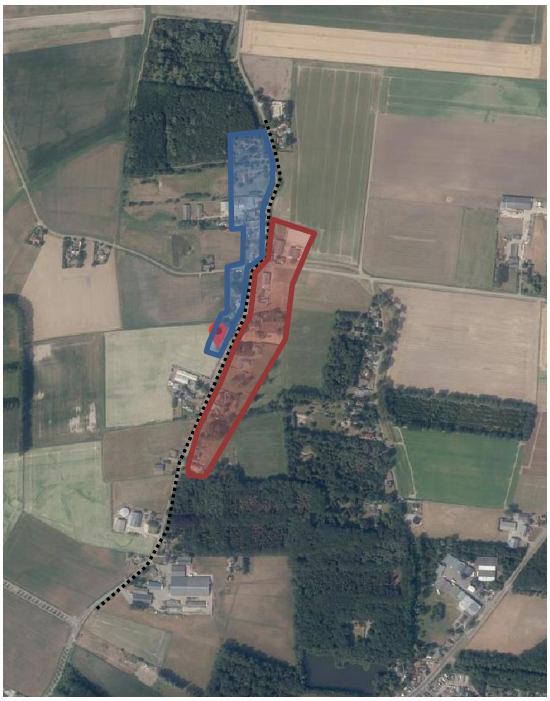
Op het perceel Zandstraat 59 wordt de bestaande woning en alle bijgebouwen gesloopt. Het gehele perceel wordt gesaneerd en zal vervolgens als agrarische grond worden gebruikt.

Figuur 2.2, huidige situatie Zandstraat 59

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.

Hoewel de woning Zandstraat 59 in ruimtelijke zin als onderdeel van Schuddebeurs wordt gerekend, ligt deze woning met de omliggende bebouwing meer solitair. Het bebouwingslint is niet meer aansluitend. Het slopen van de woning zal niet leiden tot een gat in een bestaand bebouwingslint. Tegenover de te slopen woning ligt het agrarisch bedrijf aan de Zandstraat 22. De nieuwe woning, tussen huisnummers 30 en 32, wordt verder herbouwd van dit bedrijf, dan de te slopen woning. Aangenomen mag worden dat op de nieuw te ontwikkelen locatie sprake zal zijn van een beter woon- en leefklimaat, ten opzichte van de locatie met huisnummer 59. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op in gegaan.



Legenda:

Bebouwingslint hoofdzakelijk westelijk van doorgaande weg

Bebouwingslint hoofdzakelijk oostelijk van doorgaande weg

Figuur 2.3: 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 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 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 Ruime is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. 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 woning van Zandstraat 59 naar Zandstraat tussen 30 en 32 te Hulst

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een extra woning, maar het verplaatsen 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 en omgevingsverordening

Op 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de

beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO_2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets
De ontwikkeling voegt geen woningen toe aan de woningvoorraad. Sterker nog, de ontwikkeling zorgt er voor dat een verouderde particuliere woning wordt gesloopt en hiervoor een moderne en energiezuinige woning wordt terug gebouwd. De ontwikkeling aan de Zandstraat draagt dus bij aan de verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de regionale en provinciale woningvoorraad. Het slopen en herbouwen van woningen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie de Rood voor Rood regeling genoemd.

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. De locatie aan de Zandstraat is in het buitengebied gelegen. De provincie kent voorwaarden voor het verplaatsen van individuele burgerwoningen wordt in de Omgevingsverordening de ‘rood voor rood’ regeling genoemd. Echter deze regeling richt zich op het buitengebied. Het verplaatsen van woningen binnen stedelijk gebied wordt niet als provinciaal belang gezien.

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 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. De gronden in het kleinschalige zandlandschap vallen overwegend in deze strategie. Onderhavige ontwikkeling past hierin. Het toevoegen van een woning in het buurtschap Schuddebeurs is passend binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hulst.

Afbeelding 3.2, uitsnede structuurvisie Hulst, strategie ‘verbreden’

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 maken samen met de provincie Zeeland. 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 in kwantitatieve zin geen woning toegevoegd aan de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt.

De ontwikkeling zorgt wel voor vernieuwing van de woningvoorraad. Een verouderde particuliere woning wordt gesloopt en binnen dezelfde gemeente een nieuwe duurzame woning terug gebouwd. Dit voldoet aan het kwalitatieve deel van de woningmarktafspraken 2016-2025. Hiermee wordt voldaan aan de regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen.

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 blijkens 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 te slopen woning ligt juist aan de uiterste zuidgrens van het buurtschap Schuddebeurs. Hoewel de verkleining wel relatief klein is, zorgt de te slopen woning er wel voor dat het buurtschap compacter wordt en het buitengebied dus in feite meer open.
Het verplaatsen van een bouwtitel van een woning aan de buitenzijde van het buurtschap Schuddebeurs en het herbouwen van deze woning op een inbreidingslocatie binnen datzelfde buurtschap is in stedenbouwkundige zin een verbetering;

Ad b. Het perceel aan de Zandstraat waarop de woning wordt herbouwd, is gelegen binnen het buurtschap Schuddebeurs;

Ad c. Er wordt geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad in Hulst. De nieuw te bouwen woning zal door de initiatiefnemer zelf worden bewoond;

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 6 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).

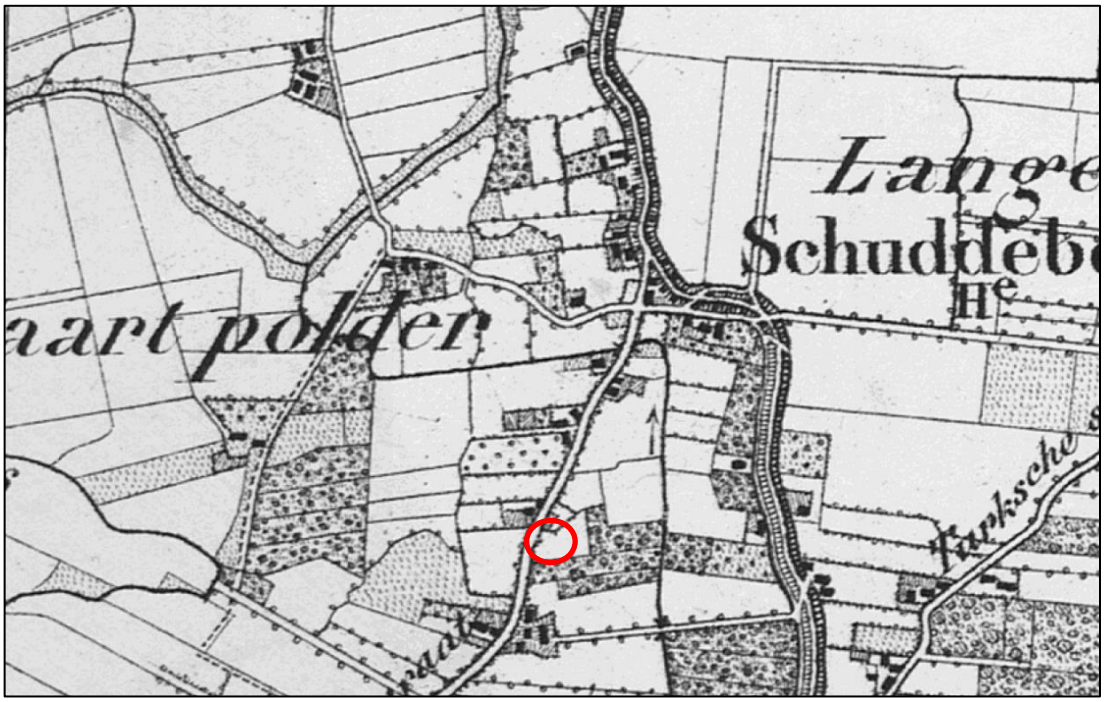
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van 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

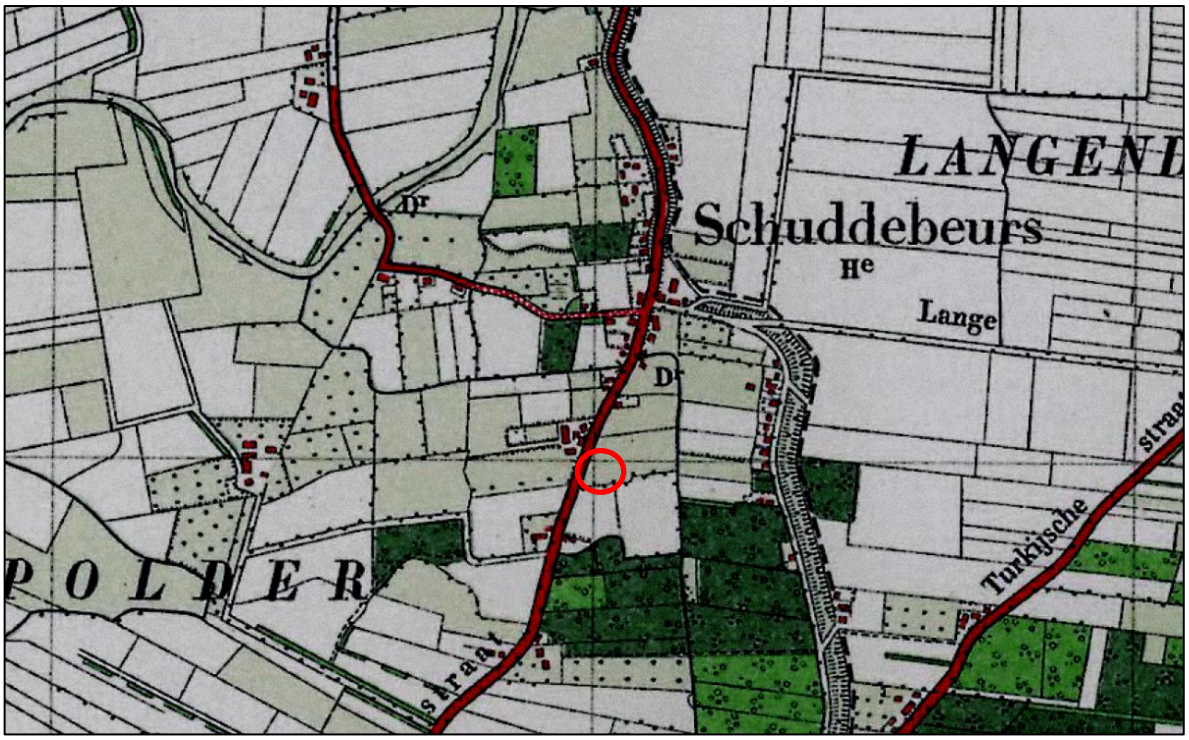
Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, 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. Op basis van het historische bodemonderzoek is er geen sprake van een verdachte locatie.

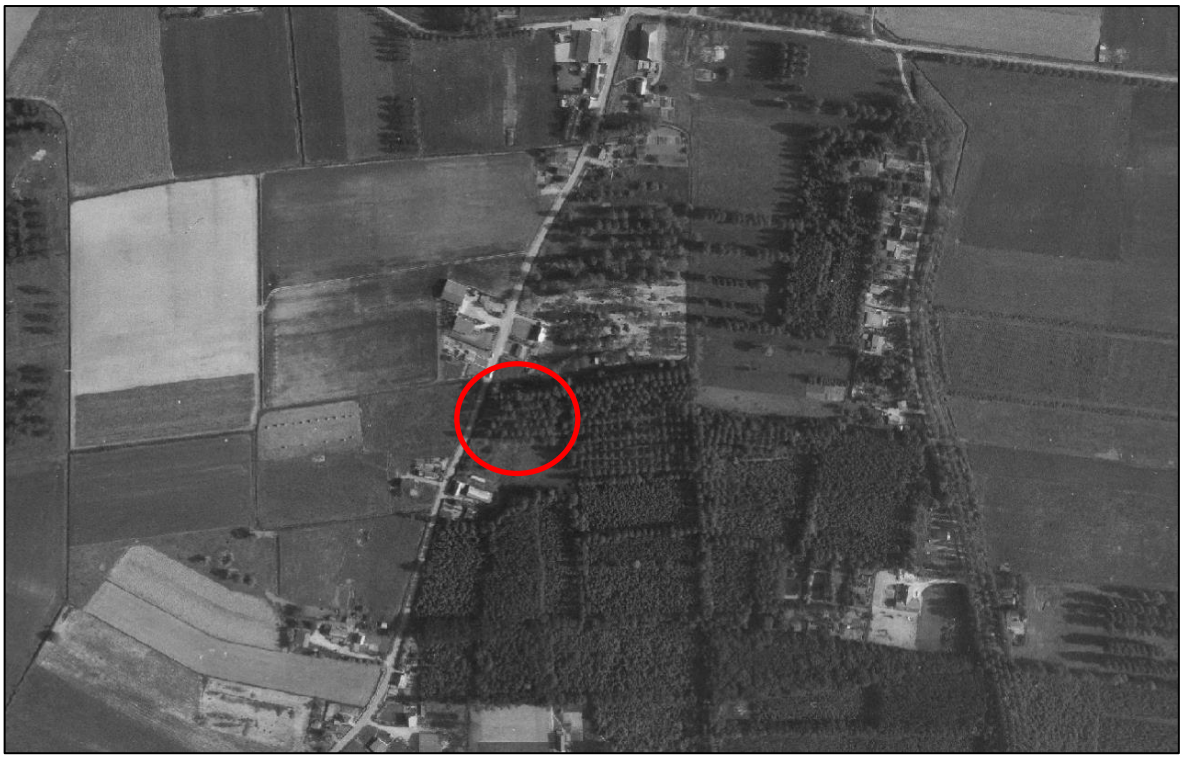


Afbeelding 4.1, Topografische Militaire Kaart uit 1850, Schuddebeurs bestaat uit een verzameling van boerderijen (bron: www.zeeland.nl)



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, het gehele perceel is in gebruik als productiebos (bron: www.zeeland.nl)

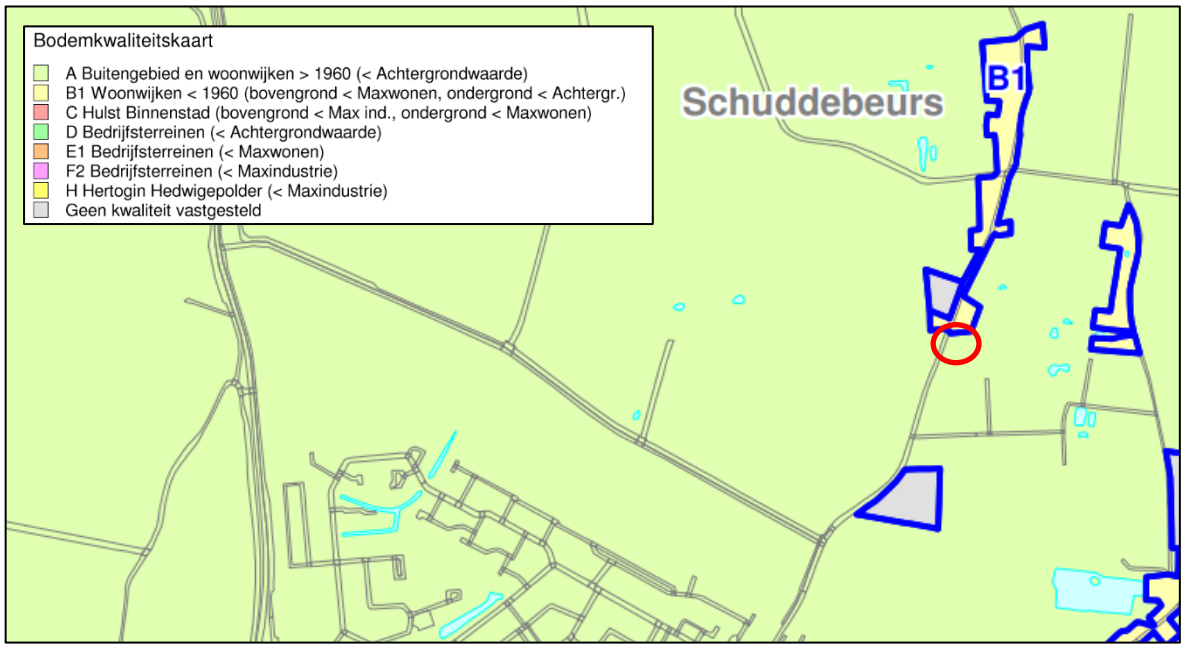
Afbeelding 4.5, luchtfoto uit 2005, productiebos weer grotendeels gerooid, relatief veel burgerwoning in het buurtschap

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 weiland 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 vanwege het wegverkeerslawaai het college van B&W een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder dient te verlenen voor de nieuwe woning. Deze procedure dient gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Verder zijn er 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen
Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, 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 sloop en herbouw van een woning op een nieuwe locatie in dezelfde straat. Er wordt geen woning toegevoegd in de omgeving. De ontwikkeling leidt daarom niet tot extra verkeersbewegingen. Gelet op het feit dat er geen woning wordt toegevoegd en mede gelet op de woningaantallen genoemd in de ‘Besluit en regeling niet in betekenende mate bijdragen’, kan er

vanuit worden gegaan dat er geen aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek nodig is voor deze ontwikkeling.

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

Op het perceel Zandstraat 59 wordt de bestaande woning gesloopt en wegbestemd. Hier verdwijnt een gevoelig object. In feite is er sprake van een verbetering voor de direct omliggende bedrijven van

dit perceel. Nadere toetsing aan de bedrijven en milieuzonering is voor deze locatie niet noodzakelijk.

Nabij de locatie van de nieuw te bouwen woning aan de Zandstraat ong. is aan de noordwestzijde 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 bedrijf wordt aangemerkt als milieucategorie drie. Hierbij gelden als richtafstanden 10 meter voor geur, 0 meter voor stof en 30 meter voor geluid. De afstand van de grens van het bouwblok van dit bedrijf, tot de perceelsgrens waar de nieuwe woning wordt gebouwd is al ruim 38 meter. Tussen de bedrijfsloodsen en de nieuwe ontwikkellocatie, staat ook de bedrijfswoning op het perceel Zandsraat 69. Dit gedeelte is niet bedrijfsmatig in gebruik. De grens van het bouwkavel tot de bedrijfsbebouwing waarin de activiteiten plaats vinden is zelfs bijna 90 meter. Gelet op de fysieke afstand tussen beide kavels, blijft de toekomstige woning op voldoende afstand van de perceelsgrens van het garagebedrijf. Daarnaast wordt opgemerkt dat de geluidsproducerende activiteiten van het garagebedrijf inpandig 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.

Aan de zuidwestzijde van de ontwikkellocatie ligt aan de Zandstraat 65 het agrarisch bedrijf Nijskens. Dit is een kleinschalig landbouwbedrijf. Het bedrijf is nog steeds actief. Dit bedrijf is in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als Akkerbouw en Fruitteelt' (SBI 011, 012, 013). Voor dit type bedrijven gelden de richtafstanden 10 meter voor geur, 10 meter voor stof en 30 meter voor geluid. Voor dit bedrijf geldt dat de afstand van de punt van het bouwblok, tot de perceelsgrens van de nieuwbouwlocatie al ruim 25 meter is. Op dit deel van het agrarisch bouwblok staat de bedrijfswoning en vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. De toekomstige woning wordt in de rooilijn van de naastgelegen woningen Zandstraat 30 en 32 gebouwd. Deze rooilijn heeft een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelsgrens en een afstand van tenminste 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De nieuwe woning wordt derhalve gebouwd op een afstand van ruim 35 meter vanaf de grens van het agrarisch bouwblok van het bedrijf aan de Zandstraat 65.
Hoewel er in de praktijk geen sprake van is, staat het bestemmingsplan ook veeteelt toe op het perceel. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen is dit plan voorgelegd aan de RUD (bijlage 2), zij concluderen dat ook wanneer er veeteelt op dit perceel zou worden gehouden er nog steeds een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd op het perceel tussen huisnummers 30 en 32.

Het naastgelegen agrarisch bedrijf Roelse aan de Zandstraat 63 is eveneens een grondgebonden landbouwbedrijf. De grens van het agrarisch bouwblok van Roelse tot de perceelsgrens van de nieuwbouwlocatie meet al ruim 85 meter. Gelet op bovenstaande motivering behorende bij het bedrijf Zandstraat 65, kan worden geconcludeerd dat dit bedrijf op ruim voldoende afstand is gelegen van de toekomstige woning.

Overige bedrijven liggen op 250 meter, of meer van de planlocatie. De toe te voegen woning is voor deze bedrijven ook niet de maatgevende woning. Het aspect milieuzonering vormt voor deze overige bedrijven dan ook geen beperking voor de nieuwbouwwoning.

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:

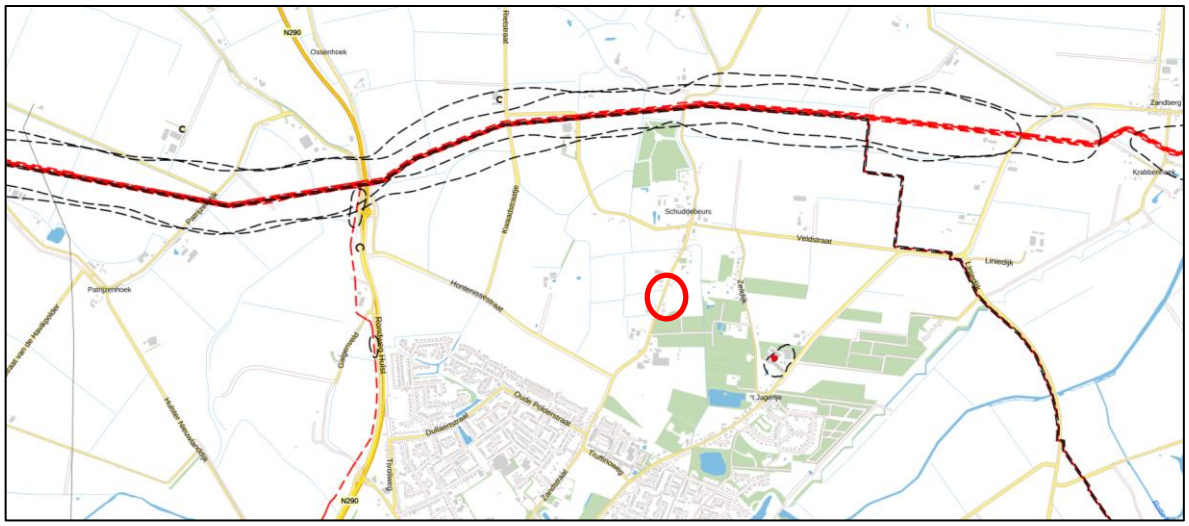
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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
Op de locatie Zandstraat 59 wordt een woning gesloopt en daarmee verdwijnt een gevoelig object. Voor de sloop van deze woning hoeft niet nader aan het Bevi te worden getoetst.

Uit de inventarisatie blijkt dat ten noorden van de nieuw te bouwen woning op 880 meter een buisleidingenstraat is gelegen en op zo'n 550 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. Door Ecomark Advies en Beheer is een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 van deze toelichting.

De te slopen woning Zandstraat 59 is een geschikte zomerverblijfplaats voor vleermuizen en broedlocatie voor huismussen. Op dit aspect is voor het indienen van de sloopmelding nader onderzoek verricht. In het plangebied zijn tijdens de veldonderzoeken geen nesten van de huismus

aangetroffen. Er zijn ook geen foerageer- en schuilplaatsen aangetroffen van huismussen. In de aanwezige bomen en struiken nabij het te slopen gebouw nesten, of rustplaatsen van vogels aangetroffen. In de bebouwing zijn wel broedende vogels aangetroffen. Dit betreft holenduif, winterkoning. Zolang er eieren, of jongen in het nest zijn, is het broedsel beschermd.

Er zijn geen vleermuizen vastgesteld in de bebouwing. Er zijn wel foeragerende vleermuizen vastgesteld. Hierop heeft de sloop van de bebouwing geen effect. Na het laatste vleermuisonderzoek (najaar 2021) en het laatste mussenonderzoek (mei 2022) zijn er meer mogelijkheden voor vleermuizen ontstaan door verval van het gebouw.

De bebouwing kan gesloopt worden vanaf 15 juli. Omdat het gebouw geschikter is geworden voor vleermuizen dient kort voor de sloop (een week tot enkele dagen voor sloop) nog een check plaats te vinden op aanwezigheid van vleermuizen. Het volledige onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten op het perceel en in het pand Zandstraat 59 is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Het plangebied aan de Zandstraat is in gebruik als agrarisch perceel. Op basis van het uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek dient geen rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming indien de kapwerkzaamheden op het perceel uitgevoerd worden buiten de broedperiode van de vogels. Voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied. De volledige quickscan is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

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.

4.7 Verkeer

De ontwikkeling zal niet leiden tot een toename van verkeersbewegingen, er wordt immers in dezelfde straat een woning gesloopt en herbouwd, er wordt dus geen woning toegevoegd. De nieuwe woning is bereikbaar via een bestaande duiker. De Zandstraat is een weg met een relatief lage verkeersintensiteit. Op basis van de CROW-standaarden ten aanzien van verkeer, zou een extra woning (hier is geen sprake van) zo’n 7,8 tot 8,6 extra verkeersbewegingen per dag opleveren. Deze beperkte aantallen kan de huidige Zandstraat uitstekend verwerken.. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het perceel waarop de woning komt te staan heeft een oppervlakte van ruim 2 hectare. Een deel daarvan zal als weiland worden gebruikt en een deel wordt als erf behorende bij de nieuwbouwwoning gebruikt. Het erf krijgt een oppervlakte van naar schatting zo’n 3.000 m^2. Het erf is ruim genoeg om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden. Hier dienen op basis van de CROW standaarden voor een vrijstaande woning in het buitengebied, tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. 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 Monumtenwet 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’, waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets
Op de ontwikkellocatie aan de Zandstraat geldt een ‘Waarde Archeologie-2’. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die onder de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken voor een oppervlakte tot 500 m^2. Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte worden overschreden, maar niet de vrijstellingsoppervlakte. In planologische zin biedt het nieuwe bestemmingsplan geen ruimte om 500 m^2 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.

Alle te slopen bebouwing op het perceel Zandstraat 59 hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 150 m^2. Voor de sloop van de bebouwing op het perceel Zandstraat 59 geldt eveneens dat het vrijstellingsoppervlakte niet wordt overschreden.

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 zijn 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.

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 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk, zoals bedoeld in de Wabo.

De sloop en nieuwbouw van de panden aan de Zandstraat zijn voorbeelden van activiteiten die onder de vrijstelling van vergunningplicht vallen. De partiële vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden.

Omdat deze activiteiten dus op voorhand vergunningvrij zijn, hoeft voor deze activiteiten geen stikstofberekening van de bouw-aanlegfase meer gemaakt te worden. De gebruiksfase moet altijd nog wel apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de gewijzigde verkeersstroom van de toekomstige situatie in beeld gebracht. Voor de gebruiksfase is een stikstofberekening uitgevoerd. Hierin zijn de verkeersbewegingen veroorzaakt door de nieuwe woning op het perceel tussen Zandstraat 30 en 32 in beeld gebracht.

Tijdens de gebruiksfase zijn geen effecten te verwachten op stikstofgevoelige gebieden. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 5 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 bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze bestemmingsplanwijziging geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig.

In bijlage 5 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.

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 6.

4.13 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig 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 m^2 of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het verplaatsen van de bouwmogelijkheid van woning binnen

dezelfde straat in het buitengebied van Hulst. In planologische zin wordt er in feite niet eens een woning 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 30 en 32. 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 Zandstraat 59 te Hulst is gesloopt en wegbestemd. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van waterberging op het eigen perceel van de nieuw te bouwen woning.
Tevens zijn voorschriften opgenomen uit het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' (vastgesteld 23 februari 2017).
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 Zandstraat 59 vervalt de bestemming wonen. De gronden krijgen de bestemming 'agrarisch'. Op het perceel Zandstraat ong. wordt de bestemming 'wonen', met hierop een bouwblok. Binnen dit bouwblok mag één woning worden gebouwd.

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 de Veiligheidsregio niet geïnformeerd.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft opmerkingen gemaakt ten aanzien van flora en fauna. Hiervoor is een aparte quickscan uitgevoerd, welke is toegevoegd aan de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

Waterschap Scheldestromen

Het waterschap Scheldestromen heeft enkele opmerkingen gemaakt over de watertoetstabel en de voorschriften ten aanzien van waterberging op het perceel. Deze opmerkingen zijn verwerkt.

Regionale Uitvoeringsdienst

De Regionale Uitvoeringsdienst heeft onderzocht of er aan de nieuwe woning op het perceel tussen Zandstraat 30 en 32 sprake is van een goed woon- en leefklimaat, wanneer in het theoretische geval er vee zou worden gehouden op het tegenoverliggende perceel met huisnummer 65. Hier is sprake van.

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 dd. tot en met dd. ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn wel/geen zienswijze ingediend.

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 genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

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

Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 | Advies RUD

Bijlage 3 | Onderzoek aanwezigheid beschermde diersoorten perceel Zandstraat 59, Hulst

Bijlage 4 | Quickscans Flora en Fauna op sloop- en nieuwbouwlocatie

Bijlage 5 | AERIUS Stikstofberekening

Bijlage 6 | Watertoets