

Bestemmingsplan

Ruimte voor Ruimte, Zeildijk 81 Hulst en Zandbergsestraat 14 Graauw

Toelichting

Ruimte voor Ruimte, Zeildijk 81 Hulst en Zandbergsestraat 14 Graauw

Opdrachtgevers

W.J.P. van Itegem
Zeildijk 81
4561 SH Hulst

Opsteller:

Verhage-Lemahieu
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 27 juni 2019

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0677.bpbuitenzeilzandRR.001V

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Het plan	6
1.3.1	Magdalenstraat te Heikant (S1609)	6
1.3.2	Notendijk te Terhole (K936)	7
1.3.3	Rietstraat te Hulst (T420).....	8
1.4.	Leeswijzer	9
2.	Planologisch beleidskader.....	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid.....	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3.	Sectorale aspecten.....	15
3.1	Natuur	15
3.2	Cultuurhistorie	17
3.3	Archeologie.....	18
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	19
3.5	Technische infrastructuur.....	20
3.6	Bodem	20
3.7	Geluid	21
3.8	Luchtkwaliteit.....	23
3.9	Externe veiligheid	24
3.10	Omgeving	24
4.	Waterparagraaf.....	26
4.1	Watertabel.....	26
5.	Juridisch	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Verbeelding.....	28
5.3	Regels.....	29
6.	Economische uitvoerbaarheid	29
7.	Maatschappelijke haalbaarheid.....	29
7.1	Procedure	29
7.2	Conclusie.....	30

Bijlage 1: Quickscans Natuurtoets

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Aanvullend Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zeildijk 81 te Hulst en de Zandbergsestraat 14A te Graauw is het agrarisch bedrijf van de heer Van Itegem (initiatiefnemer) gevestigd. De locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst en vallen in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied. Op beide locaties staan verschillende verouderde en vervallen bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer heeft geen opvolger en heeft het initiatief opgepakt om zijn agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en beide locaties te voorzien van een kwaliteitsimpuls.

Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht medewerking te verlenen aan de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Zandbergsestraat en de sloop van de varkensstallen aan de Zeildijk te Hulst. De overige bedrijfsgebouwen aan de Zeildijk blijven wel behouden.

Door middel van sloop van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en het omzetten van de agrarische bestemmingen naar wonen, worden drie ruimte-voor-ruimte woningen op het voormalig agrarisch bouwvlak mogelijk gemaakt. Initiatiefnemer wil de woningen echter niet realiseren op de voormalige agrarische bouwvlakken. Verzocht is om de drie woningen op drie andere locaties te bouwen, zijnde aan de Rietstraat te Hulst, de Magdalenastraat te Heikant en de Notendijk te Terhole. Om woningbouw op deze drie locaties te realiseren zou verplaatsing van de ruimte-voor-ruimte woningen een oplossing bieden.

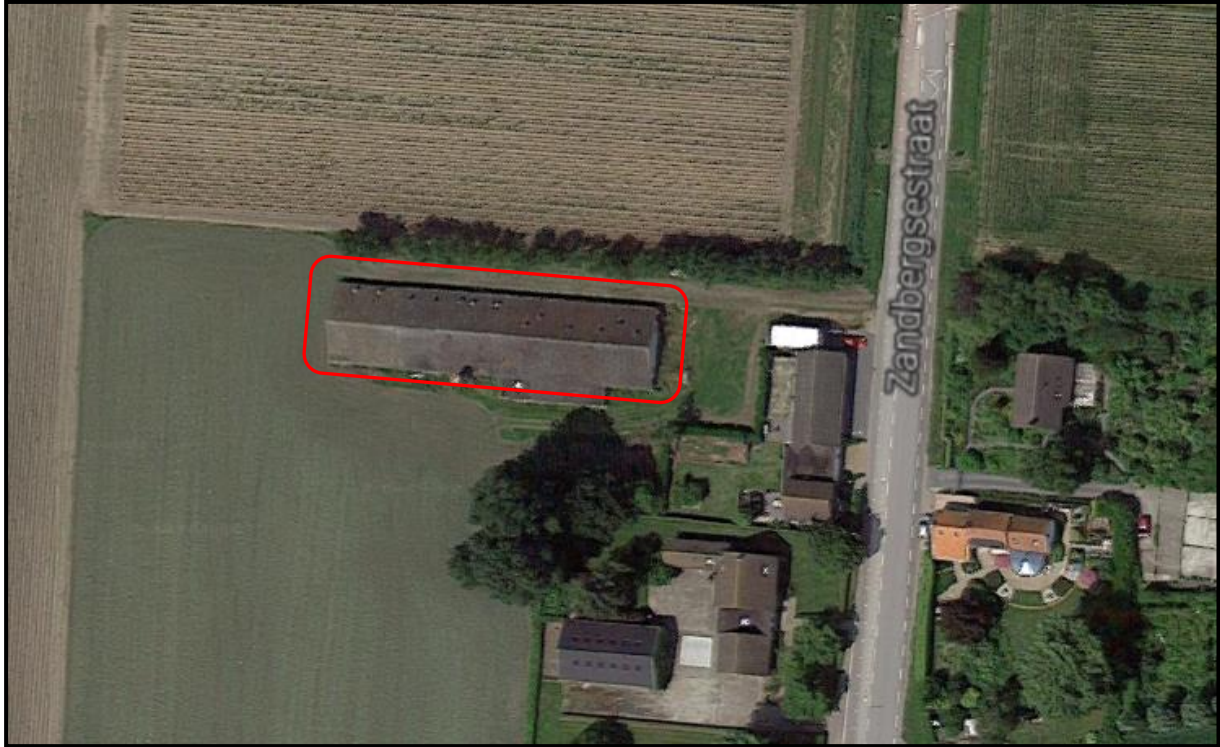
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 26 april 2017 positief gereageerd op het verzoek. Wel dient daarbij voldaan te worden aan verschillende aanvullende voorwaardelijke verplichtingen.

De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen aan de Zeildijk, het verwijderen van het agrarisch bouwvlak aan de Zandbergsestraat en de wijziging van de percelen waar de burgerwoningen worden gerealiseerd past echter niet binnen de geldende bestemmingsplannen Buitengebied en het bestemmingsplan Heikant van de gemeente Hulst. Om deze strijdigheid met het huidige bestemmingsplannen op te heffen dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiele herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan Buitengebied en bestemmingsplan Heikant worden daarbij (gedeeltelijk) vervangen door dit bestemmingsplan.

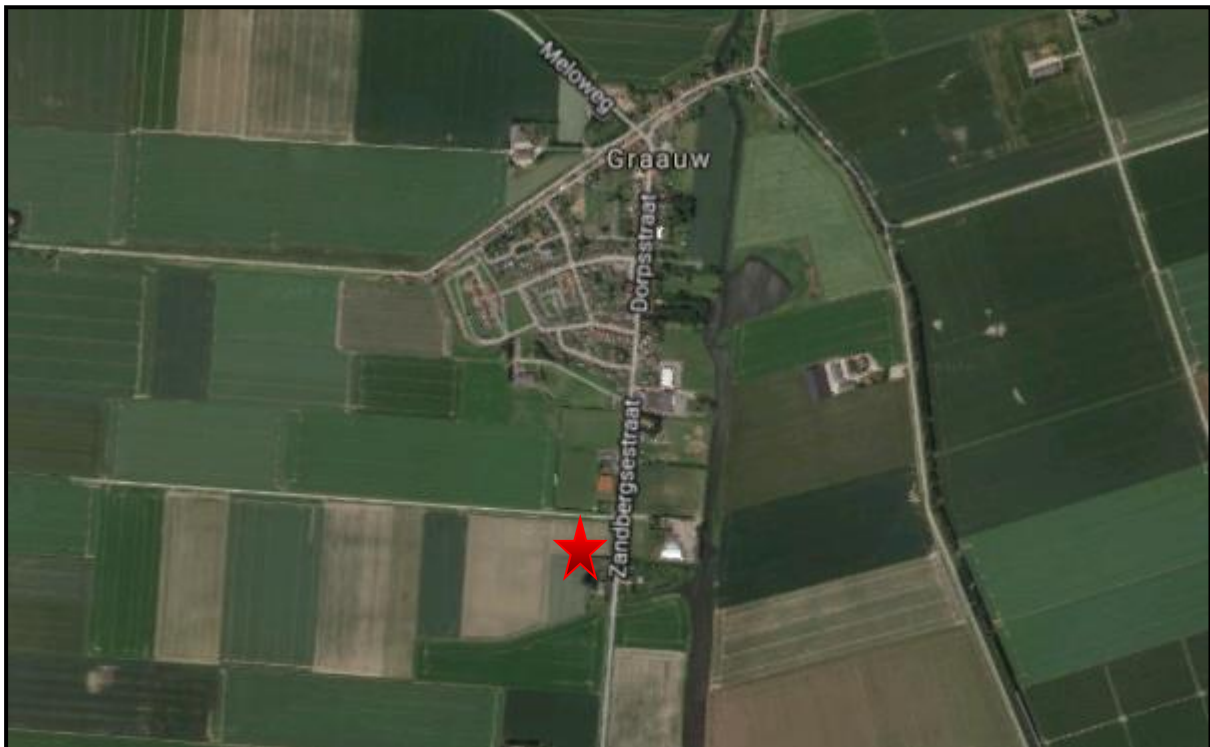
In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van drie ruimte-voor-ruimte woningen.

1.2 Huidige situatie

De twee agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Zandbergsestraat 14A te Graauw en de Zeildijk 81 te Hulst. De locatie aan de Zandbergsestraat 14A te Graauw, figuren 1 en 2, is kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie O nummer 575. De rode rechthoek in de figuur 1 geeft de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing aan (825 m²).



Figuur 1: Locatie plangebied Zandbergsestraat 14A te Graauw (Google Maps 2017)



Figuur 2: Locatie plangebied Zandbergsestraat 14A te Graauw (Google Maps 2017)

De locatie aan de Zeildijk 81 te Hulst is kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie T nummers 213, 216 en 344. Het rode vierkant in figuur 3 duidt de twee te slopen bedrijfsgebouwen aan (875 m²).



Figuur 3: Locatie plangebied Zeildijk 81 te Hulst (Google Maps 2017)



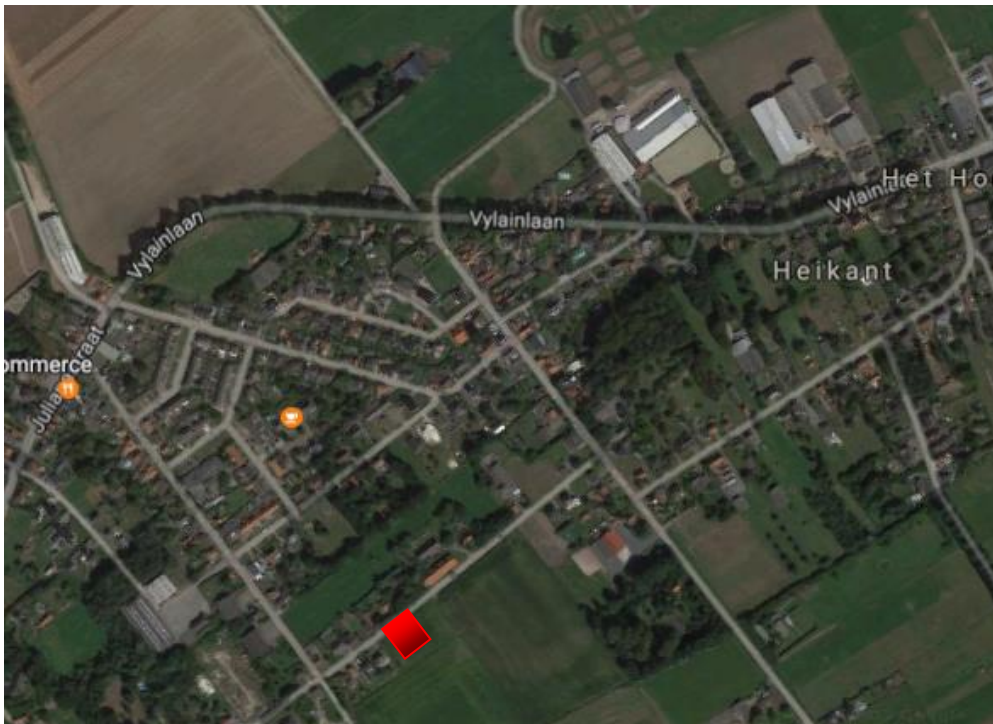
Figuur 4: Locatie Zeildijk 81 te Hulst (Google Maps 2017)

1.3 Het plan

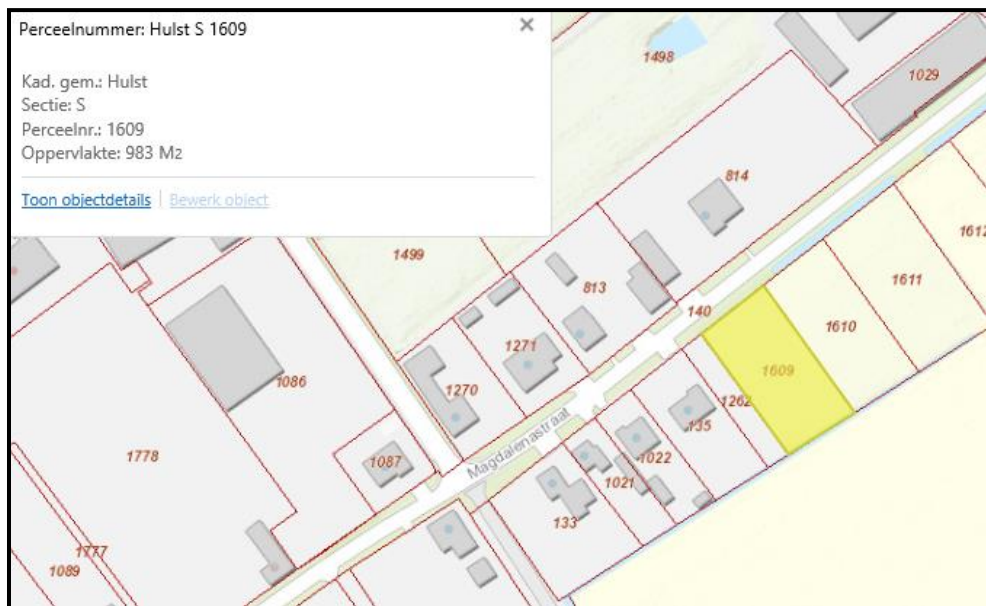
Het initiatief is erop gericht om de aangeduide aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing, figuren 1 en 3, op de percelen aan de Zandbergsestraat en de Zeildijk te saneren. Tevens wordt de agrarische bestemming aan de Zeildijk 81 omgezet naar woondoeleinden, de Zandbergsestraat blijft agrarisch. Wel wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd waardoor er geen sprake meer zal zijn van bebouwingsmogelijkheden. De totale oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen omvat circa 1.700 m². Voor één ruimte-voor-ruimte woning is de sloop van 500 m² bedrijfsgebouw noodzakelijk. Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen en daarmee de sanering van de asbest en detonerende bebouwing worden drie ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt. De bouw van de drie woningen zal plaatsvinden op de volgende drie locaties:

1.3.1 Magdalenstraat te Heikant (S1609)

Het perceel aan de Magdalenstraat te Heikant is kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie S nummer 1609. Het perceel heeft een omvang van 983 m², zie figuur 5 en 6. De locatie is gelegen aan de rand van de kern Heikant in gemengd gebied zijnde het overgangsgebied van de woonkern en het buitengebied. De locatie wordt goed ontsloten via de Magdalenstraat. Op de locatie zal het perceel bouwrijp gemaakt worden ten behoeve van de bouw van één burgerwoning. De locatie is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied en zal daardoor voldoen aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied, Wel wordt wat betreft bebouwingsvolumes en hoogtes aansluiting gezocht bij de naastgelegen woning. De woning zal hiermee voldoen aan het straatbeeld en dezelfde bouwhoogtes hanteren van 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte.



Figuur 5: Ligging locatie Magdalenstraat Heikant (Bron: Google Maps 2017)



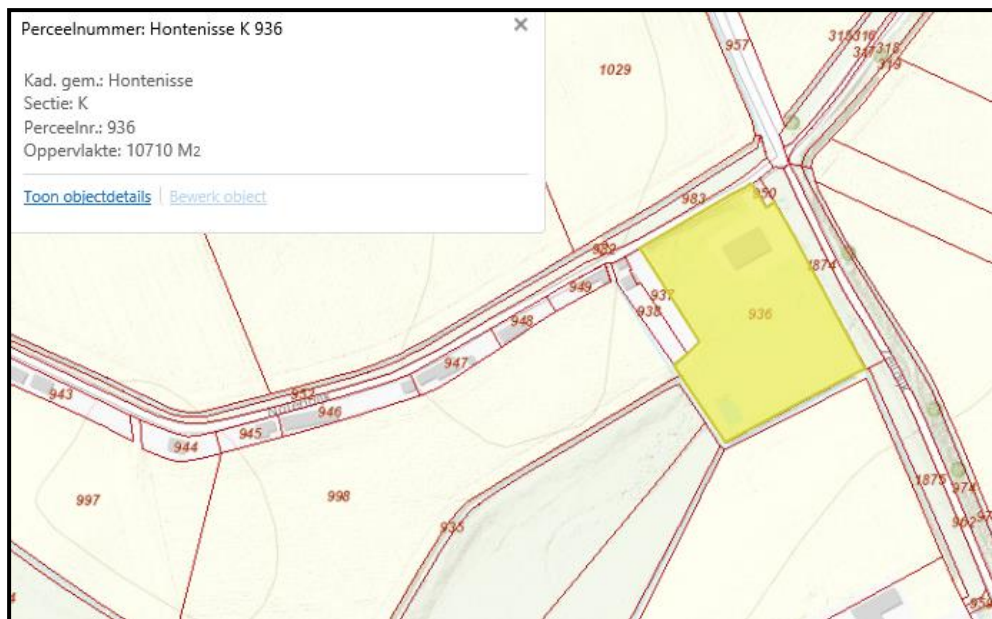
Figuur 6: Foto uitsnede kadastrale kaart plangebied Magdalenastraat Heikant (Geoloket 2017)

1.3.2 Notendijk te Terhole (K936)

Het perceel aan de Notendijk te Terhole is kadastraal bekend als gemeente Hontenisse, sectie K nummer 936. Het perceel heeft een omvang van 10.710 m². De locatie is gelegen aan de Notendijk. De Notendijk wordt aan de zuidzijde van de weg gekenmerkt door de aanwezige lintbebouwing met vrijstaande burgerwoningen. De locatie zelf is momenteel agrarisch in gebruik en beschikt reeds over een loods van 375 m². Er wordt een bouwvlak op de locatie gevestigd om de nieuwe bebouwing (woning en loods) te clusteren.



Figuur 7: Ligging locatie Notendijk Terhole (Bron: Google Maps 2017)



Figuur 8: Foto uitsnede kadastrale kaart plangebied Notendijk Terhole (Geoloket 2017)

1.3.3 Rietstraat te Hulst (T420)

Het perceel aan de Rietstraat Hulst is kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie T nummer 420. Het perceel heeft een omvang van 1.470 m². De locatie is gelegen tussen twee burgerwoningen, Rietstraat 5 en 9. In oostelijke richting loopt de Rietstraat over in de Zeildijk waarna in zuidelijke richting Hulst bereikt kan worden. In westelijke richting gaat de Rietstraat richting Terhole.



Figuur 9: Ligging locatie Rietstraat Hulst (Bron: Google Maps 2017)



Figuur 10: Foto uitsnede kadastrale kaart plangebied Rietstraat Hulst (Geoloket 2017)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader omschreven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van de kwaliteit van het platteland. De bouw van de woningen betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

Sanering van agrarische bedrijfsbebouwing in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling biedt de mogelijkheid de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Door sloop van detonerende bebouwing in het buitengebied en daarmee samenhangende afname van verstening in het buitengebied voldoet aan de beleidskaders van de herstructurering van het buitengebied.

Eenzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties in het buitengebied te saneren en te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is niet gelegen in stedelijk gebied maar betreft een kwaliteitsslag in het buitengebied. Door sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing, kunnen de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland en de Verordening Ruimte vastgesteld. In het Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wro ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een beleidsdocument (structuurvisie) op te stellen. Het Omgevingsplan is dit beleidsdocument. Vervolgens is op 16 maart 2016 de 1^e herziening en op 14 maart 2017 de 2^e herziening van het Omgevingsplan Zeeland en Verordening Ruimte vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn 'evenwichtig duurzaam' en 'innovatief zijn' de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop'.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van drie woningen op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen. De nieuwe woningen worden niet gerealiseerd op het agrarisch bouwvlak zelf. De woningen worden niet gebouwd in 'open' buitengebied, maar op locaties waar reeds andere burgerwoningen rondom zijn gesitueerd. Bij de bouw van de woningen staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop.

Met vaststelling van de 1^e herziening van het Omgevingsplan is het beleid aangaande kleinschalige woningbouwinitiatieven gewijzigd. Ook kleinschalige woningbouwinitiatieven moeten worden opgenomen in de planninglijst van de gemeente. De drie ruimte-voor-ruimte woningen worden opgenomen in de planninglijst van de gemeente Hulst.

Verordening Ruimte Zeeland

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland.

Artikel 2.3 van de Verordening stelt omtrent woningbouw in het buitengebied het volgende:

'In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in de bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden'.

Voorwaarden bijlage 3:

- Maximaal 3 compensatiewoningen, per compensatiewoning 500 m² te slopen oppervlak;
Het plan omvat circa 1.700 m² te slopen oppervlak. Voor de sloop van dit oppervlak worden drie compensatiewoning gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
De boerderijen aan de Zandbergsestraat te Graauw en de Zeildijk te Hulst zijn niet opgenomen op de lijst van cultuurhistorische monumenten. De bebouwing betreft verouderde varkensstallen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Sloop en heroprichting dient voorkomen te worden;
De agrarische bestemming aan de Zandbergsestraat blijft gehandhaaft echter de bebouwingsmogelijkheden worden verwijderd. De locatie Zeildijk wordt gewijzigd naar woondoeleinden. De maximale oppervlakte voor bijgebouwen en de verplichte sloop van de bedrijfsgebouwen is opgenomen in het bestemmingsplan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening Ruimte gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. Deze kaarten zijn uitgewerkt in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 van de Verordening Ruimte. Geen enkele locatie is gelegen in een gebied met een bijzondere verwachtingswaarde. Drie locaties, Zandbergsestraat, Zeildijk en de Notendijk zijn wel gelegen binnen 100 meter van natuurgebied dan wel gebieden die zijn aangeduid als agrarisch natuurbeheer. Deze drie locaties zijn agrarisch in gebruik en als zodanig bestemd. Het omzetten van de agrarische bouwvlakken aan de Zeildijk en Notendijk naar woondoeleinden en het verwijderen van de bebouwingsmogelijkheden aan de Zandbergsestraat draagt bij aan een afname van verkeersbewegingen en bedrijfsactiviteiten rondom deze aangeduide gebieden en biedt daardoor een kwaliteitsimpuls aan de natuurwaarden in die specifieke gebieden. De gebieden zijn nader aangeduid in hoofdstuk 3.1.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Strategie 'Behouden'

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen.

Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een drietal soorten gebieden te onderscheiden.

Dorpen en wijken, woongedeelte binnenstad

De dorpen zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar, (kleinschalige) aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. Binnen de dorpen en de woonwijken van de stad Hulst worden alleen ontwikkelingen, waarbij minimaal 20 nieuwe woningen betrokken zijn, van een aparte strategie voorzien. Kleinere ontwikkelingen worden onder de strategie behouden geschaard. Ook (Rijks)monumenten vallen onder de strategie behouden; de bescherming komt voort uit de Wet op de monumentenzorg.

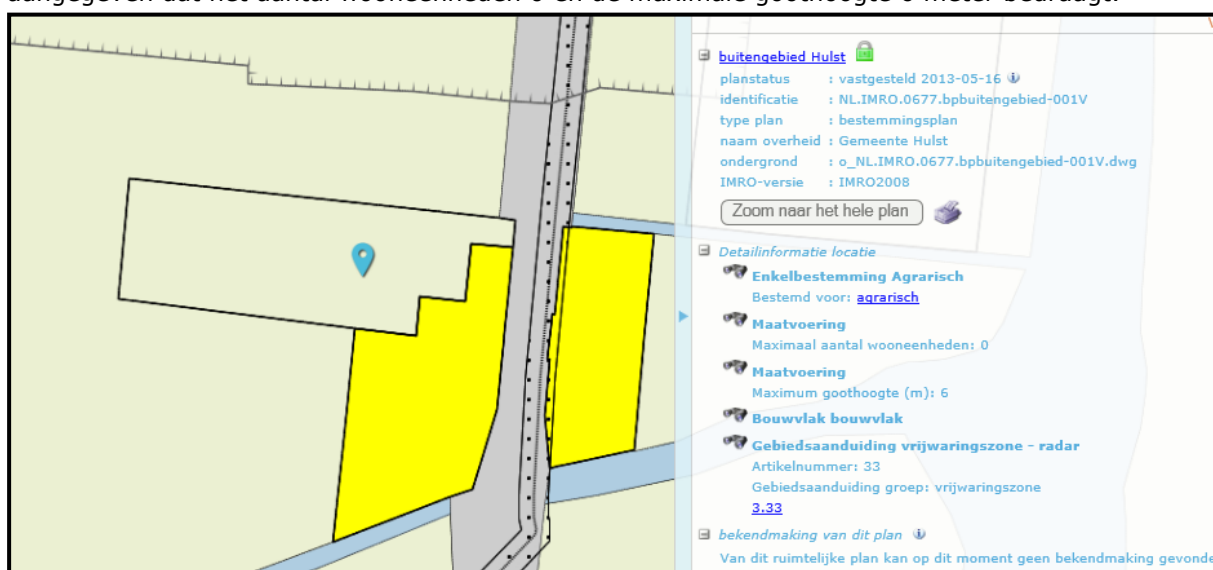
Regionale woningmarkt afspraken

In het kader van het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) zijn er regionale woningmarkt afspraken gemaakt met de gemeenten in Zeeland. Op 19 juli 2016 zijn de nieuwe 'Woningmarktafspraken Zeeuws – Vlaanderen 2016-2025' vastgesteld. Deze vervangen de woningmarktafspraken 2013. In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn. De voorgestelde ontwikkeling wordt opgenomen in de planninglijsten van de gemeente Hulst.

Bestemmingsplan Buitengebied

Zandbergsestraat 14A Graauw

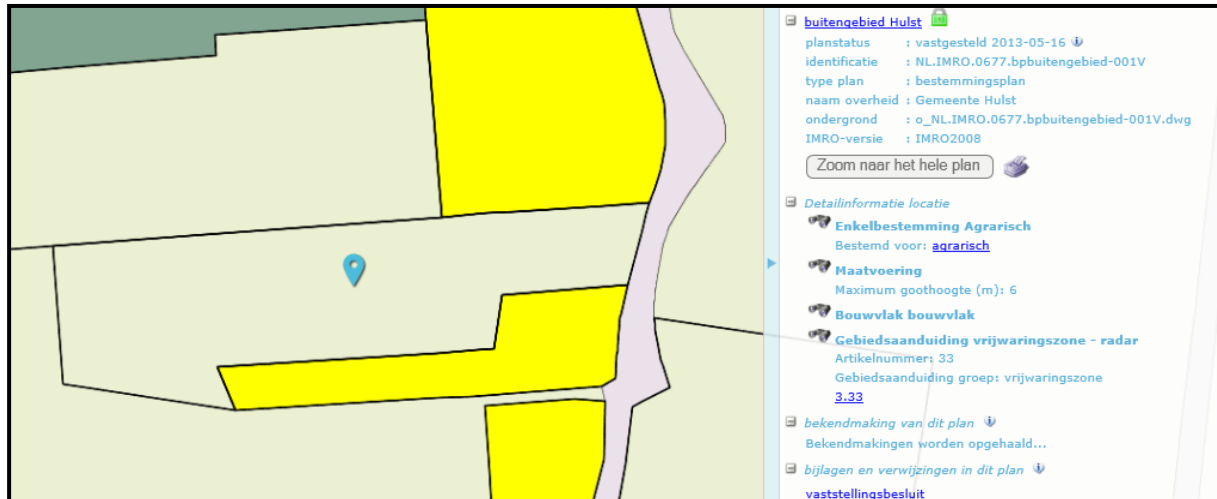
Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013) van kracht. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd met de bestemming Agrarisch, een bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar. Wat betreft maatvoeringen is aangegeven dat het aantal wooneenheden 0 en de maximale goothoogte 6 meter bedraagt.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zandbergsestraat 14A Graauw

Zeildijk 81 Hulst

Op de gronden Zeildijk 81 te Hulst is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013) van kracht. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd met de bestemming Agrarisch, een bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar. Wat betreft maatvoeringen is aangegeven dat de maximale goothoogte 6 meter bedraagt.

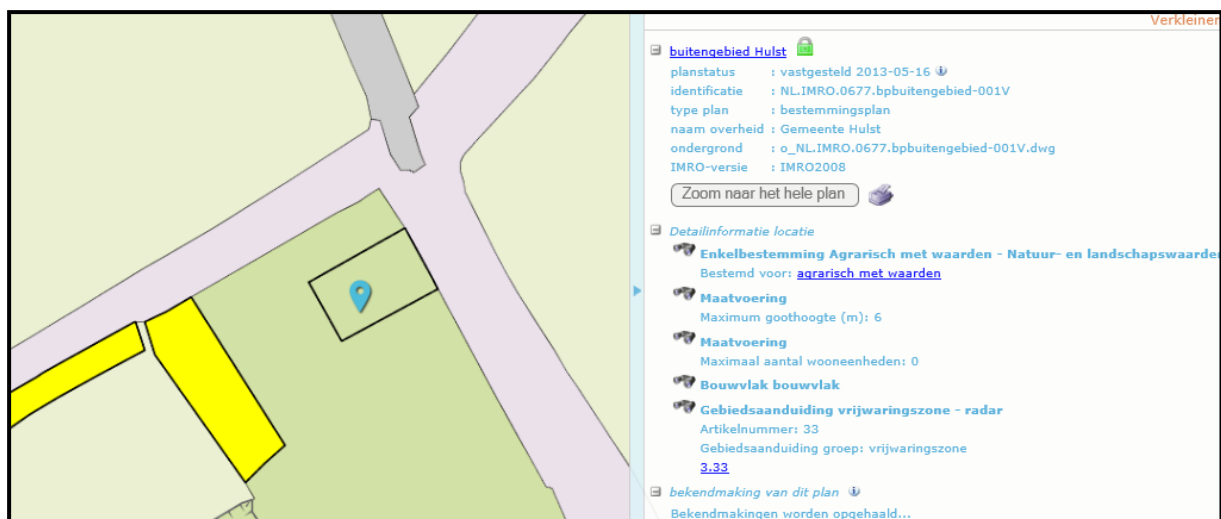


Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zeilijk 81 Hulst

Notendijk Terhole (K936)

Op de gronden Notendijk (K936) te Hulst is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013) van kracht. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd met de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden, een bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar. Wat betreft maatvoeringen is aangegeven dat de maximaal aantal wooneenheden 0 betreft en de maximale goothoogte 6 meter bedraagt.

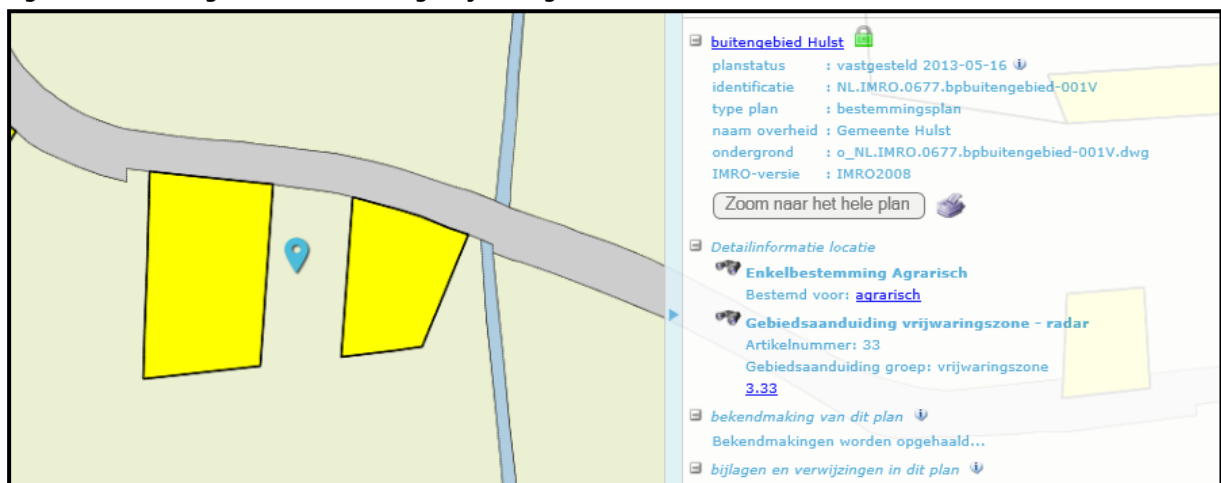
Het plangebied is gelegen aan het kruispunt van de Notendijk en Zeildijk. Deze dijken zijn aangeduid in het bestemmingsplan Buitengebied als beschermde dijk. Het behoud van dijken en het behoud en /of herstel van de daarmee samenhangende aanwezige en potentiële landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden is dan ook van belang bij de nieuwe ontwikkeling. Aan de zuidzijde van de Notendijk is reeds bebouwing aanwezig en de nieuwe woning dient dan ook aan te sluiten op de reeds aanwezige lintbebouwing om zo het huidige karakter van de dijken zoveel mogelijk in tact te houden.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Notendijk

Rietstraat Hulst (T420)

Op de gronden Rietstraat (T420) te Hulst is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013) van kracht. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd met de bestemming Agrarisch en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar.



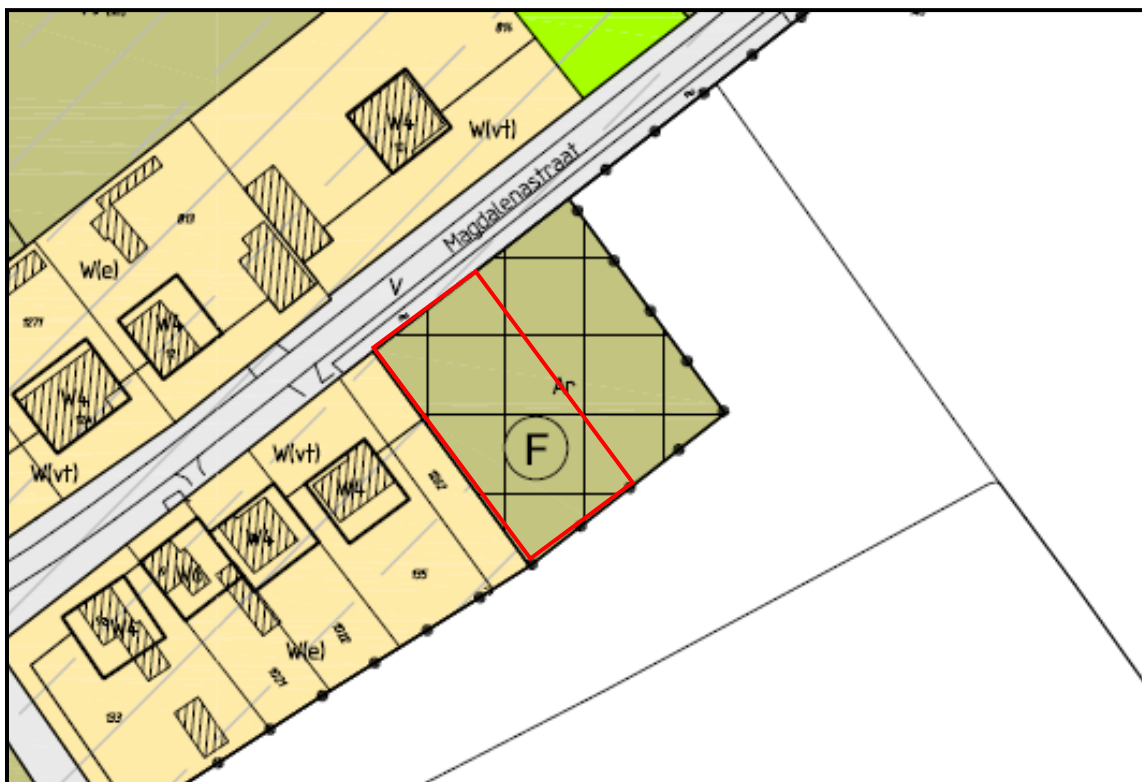
Figuur 14: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Rietstraat

Bestemmingsplan Heikant

Magdalenastraat Heikant (S1609)

Op de gronden is het bestemmingsplan Heikant van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 29-08-2008). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de subbestemming Ar.

De agrarische gronden met de subbestemming Ar zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met een uitbouwmogelijkheid voor niet-grondgebonden activiteiten als neventak, een en ander met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische randzone en voorts met dien verstande dat geen neventak intensieve veehouderij is toegestaan. Een uitsnede van de huidige verbeelding van het bestemmingsplan is bijgevoegd als figuur 15.



Figuur 15: Uitsnede bestemmingplan Heikant Magdalenastraat

Tevens is naast de agrarische bestemming, wijzigingsbevoegdheid F opgenomen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan echter geen gebruik gemaakt worden omdat door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit van het college van gedeputeerde staten van de provincie Zeeland vernietigd is.

De woningen aan de Notendijk, Rietstraat en Magdalenastraat zijn niet op basis van het vigerende bestemmingsplannen Buitengebied en Heikant te realiseren. Om de drie woningen op voorgenoemde locaties te realiseren en de agrarische bestemmingen aan de Zeildijk om te zetten naar een woonbestemming en de Zandbergsestraat te bestemmen zonder bouwvlak dan dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang of plangebieden zich bevinden in of de nabijheid van aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing is gebiedsbescherming van belang.

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en

vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

Zandbergsestraat Graauw

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde en Saeftinghe op een afstand van circa 2,5 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot dit natuurgebied, Graauwse Kreek, bedraagt circa 100 meter. Echter gezien de aard van de functieverandering, zijnde sloop van de bestaande varkensstal en planologisch verwijderen van het bouwvlak, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Beeindiging van de bedrijfsmatige activiteiten levert juist een positieve bijdrage aan deze gebieden (geluid, geur, stof). Voor het plangebied en de sloop van de stal is door Adviesbureau Wieland een Quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd, de bevindingen zijn bijgevoegd als bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat er geen negatief effect te verwachten is op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van gebieden die opgenomen zijn in het Natuurnetwerk Zeeland. Sloopwerkzaamheden hebben geen effect op de aanwezige flora en fauna in het gebied.

Zeildijk 81 Hulst

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Vogel op een afstand van circa 4,5 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot dit natuurgebied, Zeildijk, bedraagt circa 68 meter. Echter gezien de aard van de functieverandering, zijnde sanering agrarische bedrijfsgebouwen en beeindigen bedrijfsactiviteiten, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Beeindiging van de bedrijfsmatige activiteiten levert juist een positieve bijdrage aan deze gebieden (geluid, geur, stof). Het plangebied is verder niet bekend op de natuurwaardenkaart van de gemeente Hulst en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Magdalenastraat Heikant

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op relatief grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde-Saeftinghe op een afstand van circa 12,3 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot dit natuurgebied, Waterwingebied Sint Jansteen, bedraagt circa 115 meter. Echter gezien de afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Voor het plangebied is door Adviesbureau Wieland een Quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd, de bevindingen zijn bijgevoegd als bijlage 1. Er zijn broedende vogels te verwachten. Tevens wordt geadviseerd het terrein bouwrijp te maken voor 15 maart of na 15 juli.

Notendijk Terhole

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Vogel op een afstand van circa 3,6 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot dit

agrarisch beheersgebied, Dijken Oost Zeeuws-Vlaanderen en Polsvliet, bedraagt circa 10 meter. Echter gezien de aard van de functieverandering, zijnde sanering agrarische bouwvlak en het beeindigen van de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Voor het plangebied is door Adviesbureau Wieland een Quicksan Natuurwetgeving uitgevoerd, de bevindingen zijn bijgevoegd als bijlage 1. Er zijn broedende vogels te verwachten. Tevens wordt geadviseerd het terrein bouwrijp te maken voor 15 maart of na 15 juli. Natte terreindelen in het zuidwestelijke deel van het perceel blijven gehandhaafd.

Rietstraat Hulst

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Vogel op een afstand van circa 4,5 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot dit natuurgebied, Zeilijk, bedraagt circa 166 meter. Echter gezien de afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Voor het plangebied is door Adviesbureau Wieland een Quicksan Natuurwetgeving uitgevoerd, de bevindingen zijn bijgevoegd als bijlage 1. Er zijn broedende vogels te verwachten. Tevens wordt geadviseerd het terrein bouwrijp te maken voor 15 maart of na 15 juli.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

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

Zandbergsestraat Graauw

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De boerderij bevat geen cultuurhistorische waarden en tevens zijn binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Dichtstbijzijnde locatie met cultuurhistorische waarden is Zandbergsestraat 14. De te slopen agrarische bebouwing op het plangebied past niet in het uitgestrekte gebied en is detonerend van aard. Sanering van de bebouwing en het agrarisch bouwvlak bevordert de cultuurhistorische uitstraling van de woning aan de Zandbergsestraat 14 en dat van het omringende open buitengebied.

Zeildijk Hulst

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De boerderij bevat geen cultuurhistorische waarden en tevens zijn binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Dichtstbijzijnde locatie met cultuurhistorische waarden is Zeildijk 79. De te slopen agrarische bebouwing op het plangebied past niet in het uitgestrekte gebied en is detonerend van aard. Sanering van de bebouwing en het agrarisch bouwvlak bevordert de cultuurhistorische uitstraling van de woning aan de Zeildijk 79 en dat van het omringende buitengebied.

Magdalenastraat Heikant

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Heikant op agrarische gronden. Het perceel bevat geen cultuurhistorische waarden en tevens zijn binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Bij het indienen van de omgevingsvergunning bouwen zal aandacht worden besteed aan de vormgeving en de materialenkeuze welke passend is voor de kenmerkende Zeeuwse stijl.

Notendijk Terhole

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. Het perceel bevat geen cultuurhistorische waarden en tevens zijn binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Bij het indienen van de omgevingsvergunning bouwen zal aandacht worden besteed aan de vormgeving en de materialenkeuze welke passend is voor de kenmerkende Zeeuwse stijl.

Rietstraat Hulst

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. Het perceel bevat geen cultuurhistorische waarden en tevens zijn binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Bij het indienen van de omgevingsvergunning bouwen zal aandacht worden besteed aan de vormgeving en de materialenkeuze welke passend is voor de kenmerkende Zeeuwse stijl.

Gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en is deze grotendeels verwerkt in de Erfgoedwet.

De gemeente Hulst dient archeologische waarden te waarborgen. Deze waarden worden gewaarborgd in het bestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden.

Zandbergsestraat Graauw

Het bestemmingsplan duidt op de locatie de dubbelbestemming Archeologie 2 aan. Bij een bodemverstoring dieper dan 40 cm en een groter oppervlak dan 500 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op de locatie wordt niet gebouwd enkel bebouwing verwijderd. Voor de sloop van de bedrijfsgebouwen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Zeildijk Hulst

Het bestemmingsplan duidt op de locatie de dubbelbestemming Archeologie 2 aan. Bij een bodemverstoring dieper dan 40 cm en een groter oppervlak dan 500 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op de locatie wordt niet gebouwd enkel bebouwing verwijderd. Voor de sloop van de bedrijfsgebouwen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Magdalenastraat Heikant

Het bestemmingsplan duidt op de locatie de dubbelbestemming Archeologie 1 aan. Bij een bodemverstoring dieper dan 40 cm en een groter oppervlak dan 50 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bouw wordt archeologie inhoudelijk beoordeeld. Aan de hand van het bouwplan en de in het verleden uitgevoerde onderzoeken zal worden beoordeeld of een verkennend onderzoek noodzakelijk is.

Notendijk Terhole

Het bestemmingsplan duidt op de locatie de dubbelbestemming Archeologie 2 aan. Bij een bodemverstoring dieper dan 40 cm en een groter oppervlak dan 500 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw wordt de 500 m² niet overschreden.

Rietstraat Hulst

Het bestemmingsplan duidt op de locatie de dubbelbestemming Archeologie 2 aan. Bij een bodemverstoring dieper dan 40 cm en een groter oppervlak dan 500 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw wordt de 500 m² niet overschreden.

Gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In alle gevallen gelden de algemene regels ten aanzien van vondstmeldingen.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Zandbergsestraat Graauw

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zandbergsestraat. De Zandbergsestraat is de verbindingsweg tussen (in oostelijke richting) Graauw en (zuidelijke richting) Zandberg. De Zandbergsestraat beschikt over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen.

Het plan leidt tot een structurele afname van verkeer op deze locatie. De hoeveelheid verkeersbewegingen zal als gevolg van het verwijderen van de agrarisch bouwvlak afnemen.

Zeildijk Hulst

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zeildijk. De Zeildijk is een plaatselijke ontsluitingsweg welke in noordelijke richting uitkomt in Terhole en in zuidelijke richting in Hulst. De Zeildijk beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De Zeildijk kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een structurele afname van verkeer op deze locatie. De hoeveelheid verkeersbewegingen zal als gevolg van het verwijderen van de agrarisch bouwvlak afnemen.

Magdalenastraat Heikant

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Magdalenastraat. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt. De weg kent een matige verkeersintensiteit. De maximale toegestane snelheid bedraagt 30 km.

Het plan leidt tot een geringe toename van de verkeersdruk. De gronden worden nu intensief agrarisch gebruikt. Deze agrarische verkeersbewegingen binnen het plangebied zijn na de realisatie

van de woning niet meer van toepassing. In het geval van de realisatie van de burgerwoning zal er enkel personenvervoer plaatsvinden.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Het perceel heeft een omvang van 980 m². Op het perceel is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal 2 auto's.

Notendijk Terhole

De ontsluiting van de locatie verloopt in oostelijke richting via de Notendijk, in zuidelijke richting via de Zeildijk en in noordelijke richting via het Mispad. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt. De weg kent een matige verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een structurele afname van verkeer op deze locatie. De hoeveelheid verkeersbewegingen zal als gevolg van het verwijderen van de agrarisch bouwvlak afnemen. De nieuwe woning zal minder verkeersbewegingen teweegbrengen.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Het perceel heeft een omvang van 10.710 m². Op het perceel is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal 2 auto's.

Rietstraat Hulst

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Rietstraat. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt. De weg kent een matige verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een geringe toename van de verkeersdruk. De gronden worden nu intensief agrarisch gebruikt. Deze agrarische verkeersbewegingen binnen het plangebied zijn na de realisatie van de woning niet meer van toepassing. In het geval van de realisatie van de burgerwoning zal er enkel personenvervoer plaatsvinden.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Het perceel heeft een omvang van 1.470 m². Op het perceel is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal 2 auto's.

3.5 Technische infrastructuur

Alle drie de nieuwe woningen hebben in de korte nabijheid toegang tot alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij

functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van drie woningen. In deze woningen zijn dan ook permanent personen aanwezig. Voor de nieuwe woonlocaties aan de Magdalenastraat, Notendijk en Rietstraat zijn in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem (Bis) voldoende gegevens aanwezig zijn op grond waarvan kan worden aangenomen dat er geen sprake is van of redelijk vermoeden tot aanwezigheid van een ernstige verontreiniging, welke belemmerend kan zijn voor gebruik als wonen met tuin. De bodemkwaliteit is niet belemmerend voor het wijzigen van de bestemming. In dit kader is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Op basis van de historische gegevens aan de Zandbergsestraat te Graauw is de locatie niet verdacht. Volgens de zonering van de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "buitengebied en woonwijken na 1960 (<Achtergrondwaarde)". Bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Wat betreft de bestemmingswijziging van de Zeildijk van agrarisch naar wonen is gezien de bestemmingswijziging en daarmee samenhangende wijziging van gebruik wel een bodemonderzoek noodzakelijk. Wematech Bodem Adviseurs heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd welke is bijgevoegd als bijlage 2 en 3. De onderzochte locatie is onderzocht en het feitelijk gebruik als woonlocatie voldoet. De rapporten concluderen wel dat er een verhoging van minerale olie is aangetroffen. De resultaten van deze onderzoeken zijn bijgevoegd. Naar aanleiding hiervan is kenbaar gemaakt dat de huidige situatie geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid en er dan ook geen acute saneringsplicht aanwezig is. Wel dient in het geval van graaf- en of bouwwerkzaamheden, dan wel in het geval het agrarisch volledig is beeindigd opnieuw aanvullend onderzoek plaats te vinden en naar gelang sanering noodzakelijk is ook sanering van de vervuilde gronden. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

3.7 Geluid

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

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

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden drie nieuwe burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Hiervoor is ontheffing

mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde). Voor een agrarische bedrijfswoning is zelfs een ontheffing mogelijk tot 58 dB.

Magdalenastraat Heikant

Voor de woning aan de Magdalenastraat is maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Als gevolg van het bestemmingsplan zal een geringe toename plaatsvinden van het autoverkeer. De verkeersbewegingen voor de woning blijven beperkt tot de verkeersbewegingen veroorzaakt door de bewoners. Daarentegen kan het perceel niet meer worden benut voor agrarisch gebruik en zullen er geen tractorbewegingen van en naar het perceel plaatsvinden. Gezien de beperkte maximale snelheid is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Notendijk Hulst en Rietstraat Hulst

Middels een rekenprogramma is in beeld gebracht tot welke intensiteiten de voorkeursgrenswaarden nog worden gehaald. Dit is weergegeven in de volgende figuur 16.

Uit de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. De Notendijk en Rietstraat zijn beide rustige landwegen waarbij de ingevulde intensiteiten niet of uitsluitend in zeer incidentele gevallen zullen voorkomen. In de praktijk zal er aanzienlijk minder verkeer zijn. Volgens artikel 110 Wgh en volgens artikel 3.5 van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 mag een correctie toegepast worden van 5 d(B)A. De Lden wordt dan 44.376. Dat is ruim onder de toegestane waarde van 48 dB. Hiermee kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	25	5	1
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	4	2	0
Zware vrachtwagens per uur	2	1	0
Snelheid zwaar verkeer	60	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	25
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0,8
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm :	50.731
Berekende geluidniveau in Lden :	49.376
Berekende geluidniveau in Lnight :	33.415

Figuur 16: Rekentool RMG 2012

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bouw van de drie woningen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. De beeindiging van de agrarische activiteiten op de bouwvlakken aan de Zandbergsestraat, Zeildijk en Notendijk zal, gezien een afname van de verkeersbewegingen, zelfs een positieve bijdrage leveren aan de uitstoot.

3.9 Externe veiligheid

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

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

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

3.10 Omgeving

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Zandbergsestraat Graauw

Het huidige agrarische bouwvlak wordt omgezet naar agrarische grond zonder bouw mogelijkheden. Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich een burgerwoning, zijnde Zandbergsestraat 14. Door

het verwijderen van de bestaande stal en het agrarisch bouwvlak wordt het woon- en leefklimaat van deze woning verbeterd. Er is geen sprake meer van een richtafstand nu er op de locatie Zandbergsestraat geen bebouwing en activiteiten meer aanwezig zullen zijn.

Zeildijk Hulst

Het huidige agrarische bouwvlak wordt omgezet naar woondoeleinden. Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich burgerwoningen, zijnde Zeildijk 79 en 83. Door het verwijderen van de bestaande varkensstallen en het omzetten van het agrarisch bouwvlak naar wonen wordt het woon- en leefklimaat van deze woningen verbeterd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Ten noorden van het plangebied is bestemmingsplanmatig, Zeildijk 83, een agrarisch bouwvlak gelegen. Op de locatie is feitelijk geen agrarisch bedrijf aanwezig en is de locatie niet als zodanig in gebruik.

Magdalenastraat Heikant

In de omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf op circa 51 meter van het plangebied gelegen. De afstand tot de woning is nog groter aangezien de woning gepositioneerd zal worden op minimaal 20 meter van de weg. Aan de richtafstanden van VNG-richtlijnenafstand kan worden voldaan. De VNG richtlijnen hanteert voor de bedrijfsactiviteiten van een akkerbouwbedrijf minimaal 30 meter afstand. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Notendijk Terhole

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die binnen de richtlijn afstanden van de VNG-richtlijnenafstanden zijn gelegen. Aangrenzend het plangebied bevindt zich een burgerwoning, zijnde Notendijk 86. Door het omzetten van het agrarisch bouwvlak naar wonen wordt het woon- en leefklimaat van deze woningen verbeterd. Aan de richtafstanden van VNG-richtlijnenafstand kan worden voldaan. De VNG richtlijnen hanteert voor de bedrijfsactiviteiten van een akkerbouwbedrijf minimaal 30 meter afstand. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Rietstraat Hulst

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die binnen de richtlijn afstanden van de VNG-richtlijnenafstanden zijn gelegen. Aangrenzend het plangebied bevinden zich twee burgerwoningen, zijnde Rietstraat 5 en 9.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden/bergen/afvoeren van water.	<i>Dit plan omvat de sloop van 1.700 m² agrarische bedrijfsgebouwen. Hiervoor worden in de plaats 3 burgerwoningen terug gebouwd. Gevolg hiervan is een afname van bebouwingsoppervlak van circa 1.000 m². Het realiseren van extra waterberging is op basis van de m² niet noodzakelijk. Wel dient per nieuwbouw locatie goed beoordeeld te worden of aan de wateropgave wordt voldaan. Hierdoor kan het alsnog noodzakelijk zijn om in eigen wateropvang op eigen terrein te voorzien. Wat betreft de toekomstige waterhuishouding dient de woning aan de Magdalenastraat voldoende hoog boven de as van de weg aangelegd te worden. Het perceel aan de Notendijk is laag gelegen waardoor de woning eveneens voldoende hoog dient te worden aangelegd om wateroverlast te voorkomen.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat/overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>1. Magdalenastraat: Hier ligt een gemengd rioolstelsel. Hierop dient de woning te worden aangesloten. Hemelwater van de woning zal worden opgevangen in een nog te realiseren vijver. 2. Notendijk: Drukriolering is aanwezig, hierop wordt de woning aangesloten. Hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater. 3. Rietstraat: Drukriolering is aanwezig, hierop wordt de woning aangesloten. Hemelwater wordt gesloosd op het oppervlaktewater.</i>

Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsubjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Schoon hemelwater zal worden toegevoegd aan de bodem en het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor verbeteren.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocaties zijn alle drie aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>1. Magdalenastraat: De locatie wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden. 2. Notendijk: De locatie wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden. 3. Rietstraat: De locatie wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>1. Magdalenastraat: Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. Het plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. Hier is het gebruik van uitlogende materialen niet toegestaan en dient hemelwater op eigen terrein te worden opgevangen. Schoon hemelwater zal zodoende opgevangen worden in een aan te leggen vijver. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen. 2. Notendijk: Tijdens de bouw van de woningen wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Schoon hemelwater zal zodoende opgevangen worden in een aanwezige vijver. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen. 3. Rietstraat: Tijdens de bouw van de woningen wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Schoon hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.</i>

Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen. De locatie Magdalenastraat is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling zal geen significante gevolgen hebben voor dit gebied.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De nieuwe woningen aan de Notendijk en de Magdalenastraat beschikken reeds over een oprit. Voor de woning aan de Rietstraat dient een nieuwe oprit te worden aangelegd. Hier zal een ontheffing voor worden aangevraagd. De woningen zijn op voldoende afstand van de weg gelegen zodat beheer en onderhoud van de wegen geen belemmering vormt.</i>

5. Juridisch

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor burgerwoningen in het buitengebied en de kom van Heikant. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Zandbergsestraat Graauw

Het plangebied wordt aangeduid met de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak. Tevens wordt de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar opgenomen.

Zeildijk Hulst

Het plangebied wordt aangeduid met de bestemming Wonen. Tevens wordt een bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar opgenomen.

Magdalenastraat Heikant

Het plangebied wordt aangeduid met de bestemming Wonen en de bestemming wordt tevens voorzien van een bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter

Notendijk Terhole

Het plangebied wordt aangeduid met bestemming Wonen. Tevens wordt een bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar opgenomen. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter.

Rietstraat Hulst

Het plangebied wordt aangeduid met bestemming Wonen. Tevens wordt een bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar opgenomen. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter.

Alle bestemmingen worden voorzien van de archeologie bestemming.

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Heikant van de gemeente Hulst. De regels van de bestemmingsplannen bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de gronden en de gebouwen.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt niet voor het planvoornemen. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

In het kader van vooroverleg hebben de diverse vooroverlegpartners inspraak gehad in zijn de opmerkingen verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In overeenstemming met de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende

zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Tijdens de ter inzage termijn is één zienswijze ingediend. Het gewijzigde bestemmingsplan zal na vaststelling in de gemeenteraad wederom zes weken ter visie worden gelegd. In deze periode is er de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

7.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.