

## **Zoutestraat 103 en 105 Hulst**

### Ontwerpbestemmingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

**JUUST**  
daaron!



# Colofon

## Documentgegevens

Titel: Bestemmingsplan Zoutestraat 103 en 105 Hulst  
Rapportnummer: BAZ\_2017\_P01\_BP01\_Do1  
Datum: 15-03-2018  
Status: Ontwerpbestemmingsplan  
IMROcode: NL.IMRO.0677.bpbuitenzoutest105-001O

## Opdrachtgever

Naam: De heer B. van Wesemael  
Contactpersoon: Marie Louise Verras (Bouwadvies Zeeland)  
Adresgegevens: Rooseveltlaan 6j  
4536 GZ Terneuzen

## Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte  
Adresgegevens: Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle  
085 – 90 20 222  
info@juustdaarom.nl  
www.juustdaarom.nl

Auteur(s): Jessica Ocké, Floris Bin  
Contactgegevens: 085-9020222  
[jessica@juustdaarom.nl](mailto:jessica@juustdaarom.nl)





## Inhoud

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>01 Inleiding.....</b>                      | <b>9</b>  |
| 1.1   Algemeen.....                           | 9         |
| 1.2   Plangebied.....                         | 9         |
| 1.3   Doel .....                              | 10        |
| 1.4   Leeswijzer .....                        | 10        |
| <b>02 Het project.....</b>                    | <b>11</b> |
| 2.1   Beschrijving project.....               | 11        |
| 2.2   Planuitwerking.....                     | 12        |
| <b>03 Beleidskader .....</b>                  | <b>15</b> |
| 3.1   Rijksbeleid .....                       | 15        |
| 3.2   Provinciaal beleid .....                | 15        |
| 3.3   Gemeentelijk beleid .....               | 16        |
| 3.4   Conclusie .....                         | 18        |
| <b>04 Kwaliteit van de leefomgeving .....</b> | <b>20</b> |
| 4.1   Inleiding .....                         | 20        |
| 4.2   Archeologie en cultuurhistorie .....    | 20        |
| 4.3   Bedrijven en milieuzonering .....       | 21        |
| 4.4   Bodem .....                             | 21        |
| 4.5   Externe veiligheid .....                | 22        |
| 4.6   Geluid .....                            | 23        |
| 4.7   Kabels en leidingen .....               | 23        |
| 4.8   Luchtkwaliteit.....                     | 23        |
| 4.9   Natuur .....                            | 24        |
| 4.10   Niet gesprongen explosieven .....      | 25        |
| 4.11   Verkeer en parkeren .....              | 25        |
| 4.12   Water .....                            | 25        |
| 4.13   Conclusie.....                         | 27        |
| <b>05 Uitvoerbaarheid .....</b>               | <b>28</b> |
| 5.1   Financiële uitvoerbaarheid .....        | 28        |
| 5.2   Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....  | 28        |
| <b>06 Juridische planbeschrijving .....</b>   | <b>30</b> |
| 6.1   Inleiding .....                         | 30        |
| 6.2   Verbeelding .....                       | 30        |
| 6.3   Regels .....                            | 30        |
| <b>Bijlage bij de toelichting .....</b>       | <b>33</b> |

|                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Quicksan Flora en Fauna (Adviesbureau Mertens B.V., maart 2017).....                                                   | 33 |
| 2. Bodemonderzoek (Mitec, 18 april 2017) .....                                                                            | 33 |
| 3. Akoestisch onderzoek nieuwbouw woning Zoutestraat 105 in Hulst (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 13 februari 2018)..... | 33 |



# 01 | Inleiding

## 1.1 | Algemeen

Aan de Zoutestraat 105 staat een vrijstaande woning met bijgebouw, gebouwd aan het begin van de vorige eeuw (zie figuur 1 en 2). De woning is gesitueerd op een perceel met een woonbestemming, het perceel achter de woning heeft een agrarische bestemming. De huidige woning en berging voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom heeft de initiatiefnemer de wens de bestaande woning en berging te slopen. De initiatiefnemer wil in plaats van deze woning een nieuwe woning bouwen op een ruimer kavel. Het bouwvlak is niet toereikend en de agrarische bestemming wordt overschreden. Met dit nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel in zijn geheel een woonbestemming, waardoor het bouwen van de nieuwe woning planologisch mogelijk wordt gemaakt.



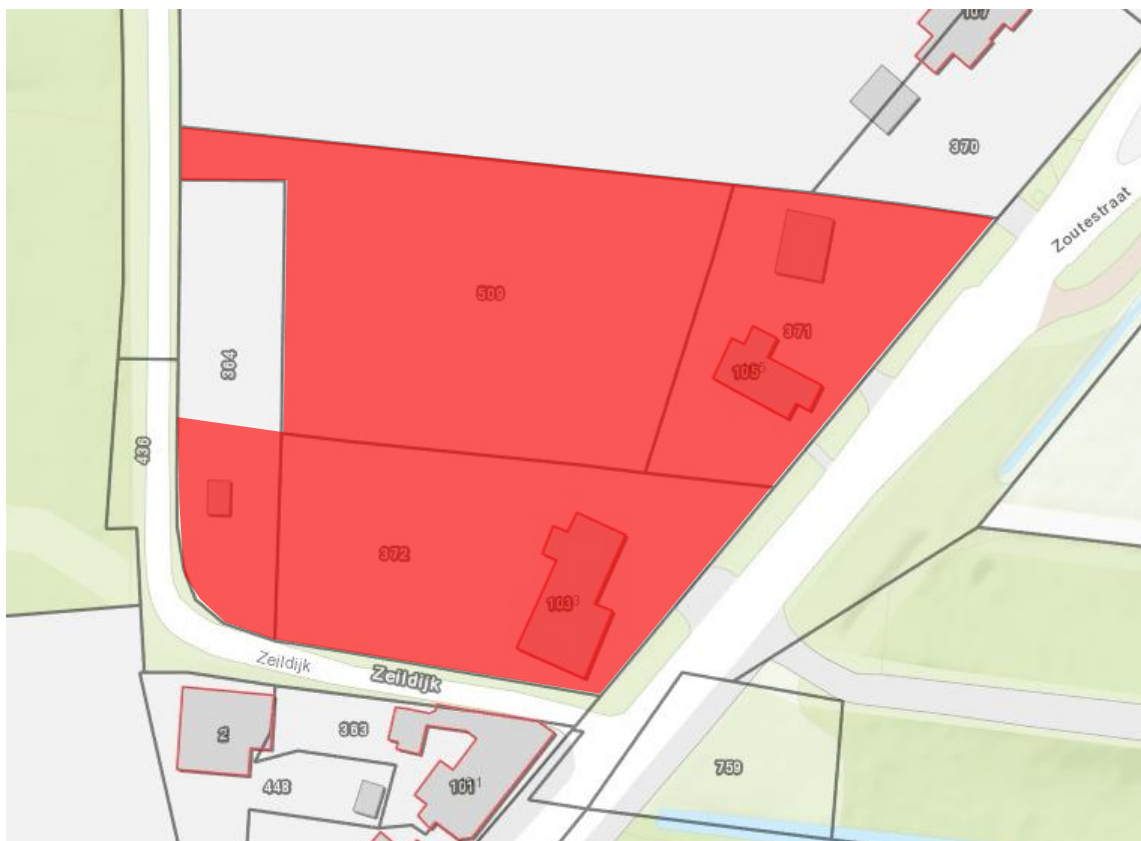
Figuur 1 | Bestaande woning Zoutestraat 105 (bron: eigen opname)



Figuur 2 | Bestaande schuur behorend bij woning (bron: eigen opname)

## 1.2 | Plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend bij de gemeente Hulst, sectie T, nummers 371, 509, 372 en 364 (zie figuur 3). Op perceel 371 staat in de huidige situatie het woonhuis. Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Perceel 509 heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de Zoutestraat. De Zeildijk begrenst de westkant en de zuidkant van het plangebied. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door Zoutestraat 107.



Figuur 3 | Kadastrale kaart plangebied (rood) (bron: Geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

Vanwege de planmethodiek in het geldende bestemmingsplan is het perceel Zoutestraat 103 ook in dit bestemmingsplan meegenomen. De mogelijkheden op dit perceel veranderen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan overigens niet. In paragraaf 2.2 is nader op de planmethodiek ingegaan.

### 1.3 | Doel

Doel van dit bestemmingsplan is de bouw van de nieuwe woning planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het project mogelijk te maken.

### 1.4 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planregeling.

## 02 | Het project

### 2.1 | Beschrijving project

De woning aan de Zoutestraat 105 is een kleine woning met een schuur uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. De woning en de berging voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast heeft de berging een asbest dak, welke voor 2024 vervangen moet worden. Daarom heeft de initiatiefnemer de wens deze bouwwerken te slopen (zie figuur 4). Als vervanging wil de initiatiefnemer een nieuwe grotere woning en een bijgebouw voor hobbydoeleinden c.q. atelier terugbouwen. De nieuwe woning zal verder van de Zoutestraat op het perceel komen te staan. Er is nog geen bouwplan aanwezig, waardoor flexibiliteit in het bestemmingsplan is gewenst. De initiatiefnemer heeft de wens kubistisch te bouwen (2 bouwlagen met plat dak). Daarom is een goothoogte van 7 meter gewenst. Ook voor de bijgebouwen is kubistische bouw een optie. Voor de nieuwe woning wordt een bouwvlak van 15m x 15m opgenomen. Het huidige perceel is ter plaatse van de woning vrij ondiep. Door het achterliggende agrarisch perceel bij het woonperceel te betrekken wordt het perceel ruimer en kan er tevens een achtertuin worden gerealiseerd.



Figuur 4 | Projectbeschrijving (Bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

Voor de bouw van de nieuwe woning zal de ligusterhaag achter de bestaande woning verwijderd worden. De bestaande eik wordt behouden. De knotwilgen aan de achterzijde van het perceel blijven staan (zie figuur 5).



Figuur 5 | Te verwijderen groen (Bron: Slagboom Peeters, bewerking Juust BV)

## 2.2 | Planuitwerking

Op dit moment is het bestemmingplan 'Buitengebied Hulst' van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de agrarische bestemming die aan perceel met nr. 509 is toegekend. Door aan dit perceel ook de bestemming 'Wonen' toe te kennen, kan het onderhavige plan planologisch ingepast worden. Er is een bouwvlak van 15 x 15 meter opgenomen op de verbeelding. De initiatiefnemer heeft de wens om kubistisch te bouwen. Dat betekent dat in ieder geval 2 bouwlagen met een plat dak mogelijk moet zijn. Omdat er nog geen concreet bouwplan is, is een kap ook niet uitgesloten.

Er wordt een bijgebouw (atelier/hobbyruimte) voorzien van 120 m<sup>2</sup>. Deze past niet in de geldende regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke maximaal 60 m<sup>2</sup> toestaat. Daarom wordt aangesloten bij de 'Beleidsregels voor afwijkingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'. Deze beleidsregels regelen dat in het buitengebied bij een perceel groter dan 1000 m<sup>2</sup>, bijgebouwen een grootte mogen hebben van maximaal 175 m<sup>2</sup>. De maximale goothoogte mag 3 meter bedragen en de maximale nokhoogte mag 4 meter hoger dan de goothoogte zijn.

Ter plaatse van de huidige woning geldt de bestemming 'Wonen'. De plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' gaat uit van één bestemmingsvlak 'Wonen' met één bouwvlak voor naast elkaar gelegen woningen. In het bouwvlak is door middel van een aanduiding het maximaal aantal toegestane woningen geregeld. In dit geval is één bestemmingsvlak met bouwvlak opgenomen voor de woning op het perceel Zoutestraat 105 en Zoutestraat 103. Ter plaatse is aangegeven, dat maximaal twee woningen zijn toegestaan. Met dit nieuwe bestemmingsplan gaat voor het perceel Zoutestraat 105 een nieuwe woonbestemming gelden met een regeling die afwijkt van de huidige bestemmingsregeling. Voor het

perceel Zoutestraat 103 zou dan de methodiek uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' met de aanduiding dat er maximaal twee woningen toegestaan zijn van toepassing blijven. Op het perceel Zoutestraat 103 is één woning aanwezig en het is niet de bedoeling dat hier indirect twee woningen mogelijk worden gemaakt. Daarom dient het perceel Zoutestraat 103 ook in dit nieuwe bestemmingsplan te worden opgenomen. De regeling conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' blijft voor dit perceel van toepassing en is één op één overgenomen, met uitzondering van de aanduiding met het maximaal aantal toegestane woningen. De bewoner van Zoutestraat 103 is hier reeds van op de hoogte gebracht.



## 03 | Beleidskader

### 3.1 | Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Een belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Er moet aan de ladder getoetst worden wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op basis van de huidige jurisprudentie geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een ontwikkeling die aan de ladder getoetst moet worden. De voorgenomen ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw en wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

### 3.2 | Provinciaal beleid

#### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De Provincie zet met het Omgevingsplan ook in op een goed woonklimaat met een woningmarkt van voldoende kwaliteit. De Provincie ziet als opgave voor gemeenten de bestaande woningvoorraad te verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en te verminderen. Door de bestaande woning te slopen kan er een betere woning worden teruggebouwd die voldoet aan de nieuwste eisen.

#### Verordening ruimte provincie Zeeland

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten: de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren. Maar zoals eerder genoemd in paragraaf 3.1 is in het onderhavige plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

### 3.3 | Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst 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 'behouden' valt. Dit zijn delen van de gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen te verwachten zijn. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Echter, door een gebrekkig beheer en onderhoud ligt kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkeling die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk. Deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. De onderhavige ontwikkeling past binnen dit beleid. Het slopen van de gedateerde woning en berging en het terugbouwen van een nieuwe eigentijdse woning, zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied.

#### Geldende bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' (zie figuur 6). Dit bestemmingsplan is op 16 mei 2013 vastgesteld door gemeenteraad van Hulst. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en 'Wonen'.



Figuur 6 | Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Hulst'

#### Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Deze gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik en het behoud en/of herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en kenmerken. Wonen is op deze gronden niet toegestaan. Het onderhavige plan past daarom niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

#### Wonen

Voor de huidige woonkavels geldt de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak loopt gelijk met de bestemmingsgrens en er zijn maximaal twee woningen toegestaan binnen hetzelfde bouwvlak. Voor de

gronden zijn bouwregels van toepassing. Zo mag de totale inhoud van woning en bijbehorende aan- en uitbouwen maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen en geldt er een maximale goothoogte van 4 meter. De bouwhoogte is maximaal 8 meter.

### **Archeologie**

Voor de gronden is op 8 juni 2017 het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt het nieuwe archeologische beleid van de gemeente Hulst. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. Indien meer dan 500 m<sup>2</sup> van de bodem wordt verstoord op een diepte van meer dan 40 cm –mv, is archeologisch onderzoek nodig.

### **3.4 | Conclusie**

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Met de sloop en nieuwbouw van de woning wordt voldaan aan de wensen van de initiatiefnemer om een ruimere woning te realiseren die voldoet aan de eisen van deze tijd, op een grotere afstand van de Zoutestraat. De sloop en nieuwbouw van de woning heeft geen invloed op de huidige woningvoorraad. Beleidsaspecten vormen geen belemmering voor het verlenen van medewerking.



## 04 | Kwaliteit van de leefomgeving

### 4.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

### 4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

|                                  |                                                                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Verdrag van Valletta<br>Monumentenwet 1988/WAMZ<br>Bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.                                         |

#### *Archeologie*

De gemeente Hulst heeft op 8 juni 2017 het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een uitwerking van het nieuwe archeologisch beleid van de gemeente Hulst en vervangt daarmee de eerder vastgestelde dubbelbestemming. Voor het plangebied geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is als de grond niet dieper dan 40 centimeter wordt geroerd. Als er dieper wordt geroerd, mag de oppervlakte daarvan niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedragen. Het nieuwe bouwvlak, waarbinnen de woning moet worden gebouwd, heeft een oppervlakte van 225 m<sup>2</sup> (15 m x 15 m). De nieuw te bouwen berging buiten het bouwvlak heeft een oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt ruim onder de oppervlaktegrens van 500 m<sup>2</sup> gebleven. Dit betekent dat er voor het onderhavige plan geen archeologisch onderzoek nodig is. De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt in dit bestemmingsplan overgenomen uit het bestemmingsplan 'Archeologische en aardkundige waarden'.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

### Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 3.1.1) dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. In het onderhavige plan is geen sprake van een beschermd object. Ook in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen om het woonhuis en de bijhorende berging te slopen en een nieuwe woning met berging terug te bouwen.

## 4.3 | Bedrijven en milieuzonering

|                                  |                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet Milieubeheer<br>VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'        |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven. |

Ten noorden van het perceel Zoutestraat 105 is een agrarisch hulp- nevenbedrijf, tevens een groothandel van bestrijdingsmiddelen en (kunst)meststoffen (SBI-code 5155.2), gevestigd. Voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf geldt volgens de VNG brochure 'Bedrijf en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter en voor een groothandel van kunstmeststoffen (SBI-code 5155.2) een richtafstand van 30 meter.

Het deel van de Zoutestraat nabij het plangebied betreft een uitloper van de kern Hulst. Vanaf de Zeildijk neemt de bebouwingsdichtheid langs de Zoutestraat af en neemt de diversiteit aan functies toe. Daarom kan voor dit deel van de Zoutestraat uitgegaan worden van een gemengd gebied. Voor gemengde gebieden geldt, dat de richtafstanden met één categorie verlaagd mogen worden.

Omdat het plangebied in gemengd gebied ligt, mag worden uitgegaan van een richtafstand van 30 meter. De afstand van de nieuw te bouwen woning tot de bestemmingsgrens bedraagt 54 meter. Aan de richtafstand van 30 meter wordt dus ruim voldaan. Het aspect milieuzonering vormt daarom geen belemmering om het onderhavige plan planologisch mogelijk te maken.

## 4.4 | Bodem

|                                  |                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet bodembescherming<br>Besluit bodemkwaliteit                                                                                                                                                      |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit. |

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, dient bij een functiewijziging van de gronden als hier beoogd onderzoek uitgevoerd te worden naar de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Dit geldt voor het perceel 509, omdat dit perceel gewijzigd wordt van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' (gevoeligere functie). Op de locatie is in februari, maart en april 2017 door Mitec Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740. De resultaten zijn verwerkt in een rapportage (rapportage datum 18 april 2017), welke in bijlage 2 is bijgesloten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek, kan geconcludeerd worden dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en het milieu met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

## 4.5 | Externe veiligheid

|                                  |                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen<br>Basisnet Weg, Spoor en Water<br>Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland) |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.<br>Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.                           |

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Ten noorden van het plangebied is een toeleverancier van gewasbeschermingsmiddelen, meststoffen en andere landbouwbenodigdheden gevestigd (zie figuur 7). Ter plaatse vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats (kunstmest). Het plangebied ligt buiten de risicocontour  $10^{-6}$ /jr. De afstand tussen de woning en het bedrijf verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Daar waar de bestemming wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Wonen' wordt de afstand groter. Ook verandert het aantal personen (in verband met het groepsrisico) door de voorgenomen ontwikkeling op de locatie niet. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het bouwen van de nieuwe woning.



Figuur 7 | Risicocontour  $10^{-6}$ /jr (bron: risicokaart.nl)

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Ook liggen er geen andere routes van het basisnet in de omgeving.

#### 4.6 | Geluid

|                                  |                                                                                                                                  |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet geluidhinder<br>Activiteitenbesluit                                                                                          |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies. |

Het snelheidsregime op de Zoutestraat, ter hoogte van het plangebied is 50 kilometer per uur. De vervangende nieuwbouw ligt binnen de geluidszone van de Zoutestraat. Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeerstellingen uit 2008, die zijn aangereikt door de gemeente Hulst. De tellingen zijn doorgerekend met een autonome verkeersgroei van 1,5 % tot aan het prognosejaar 2030. Uit de berekeningen van dit onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting op de oostelijke grens van het bouwvlak, 48 dB bedraagt. Op de zuidelijke grens van het bouwvlak bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting 45/46 dB. Op de noordelijke grens is een geluidbelasting gemeten van 39 dB en op de westelijke grens van het bouwvlak bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 32 dB. Hiermee wordt op alle grenzen van het bouwvlak, en daarmee op alle gevels van de nieuwe woning voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren kan daarom achterwege blijven.

Omdat op alle gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is geen hogere waarde aanvraag noodzakelijk. Daarmee hoeft de woning volgens het Bouwbesluit, voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie, alleen te voldoen aan een minimaal vereiste geluidwering van 20 dB.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

#### 4.7 | Kabels en leidingen

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie)<br>Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen<br>Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen                                             |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst. |

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

#### 4.8 | Luchtkwaliteit

|                                  |                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit'<br>Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate' |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.                                                                                                  |

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Het onderhavige plan betreft de vervangen van een bestaande woning. Dit betekent dat er geen woning wordt toegevoegd en de verkeersaantrekkende werking ongewijzigd blijft. De ontwikkeling draagt dan ook niet 'in

betekende mate' bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht. Het plan draagt eerder bij aan een schonere lucht, omdat de bestemming de geldende bestemming 'Agrarisch' komt te vervallen. Toetsing aan de grenswaarden, in het kader van het onderhavige plan, kan dus achterwege kan blijven.

#### 4.9 | Natuur

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS)<br>Wet natuurbescherming                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dieren en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. |

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven. Hiervoor is een quickscan uitgevoerd door adviesbureau Mertens (zie bijlage 1, rapportage juni 2017) waardoor inzicht is verkregen in:

- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten;
- het effect op omliggende (beschermde) natuurgebieden.

##### Soortenbescherming

Het onderzoek wat is uitgevoerd voor het onderhavige plan bestaat uit een literatuurstudie en een veldstudie. Hieruit blijkt dat het voorkomen van internationale beschermde soorten in het plangebied is uitgesloten. Het plangebied bezit geen mogelijkheid voor vleermuizen om er te verblijven. Wel vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na de realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het van belang om rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen (richtlijn broedseizoen 1 maart tot en met 15 juli) uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Er kunnen daarnaast algemene nationaal beschermde amfibieën aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de provincie Zeeland.

##### Gebiedsbescherming

In de provincie Zeeland moet, wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt binnen 100 meter van een natuurgebied, een nadere afweging gedaan worden. In deze afweging moet beoordeeld worden of de ontwikkeling effect heeft op het natuurgebied. Er ligt binnen een straal van 100 meter geen Natura 2000 gebied of een deel van het NNZ. Wel ligt er op een afstand van 10 meter een bosgebied met de bestemming 'Natuur'. Door de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' zullen er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden in het plangebied. Doordat hier niet meer met bestrijdingsmiddelen wordt gewerkt en/of met meststoffen (in verband met stikstof), is dit gunstig voor het bosgebied. Effecten ten nadele van omliggende natuurgebieden worden op voorhand uitgesloten.

##### Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek, dat in zijn geheel is bijgesloten als bijlage 1, blijkt dat vanuit het oogpunt van natuurbescherming geen belemmeringen bestaan voor het voorgenomen plan. Ook heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op het naastgelegen bosgebied.

#### 4.10 | Niet gesprongen explosieven

|                                  |                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Kaart Niet Gesprongen Explosieven Zeeland                                         |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Het uitsluiten van de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. |

Uit informatie over niet gesprongen explosieven van de provincie Zeeland, blijkt dat er op een afstand van ongeveer 225 een aandachtsgebied voor NGE's ligt. Op deze locatie is in de Tweede Wereldoorlog een Spitfire neergestort. Door de afstand heeft dit geen invloed op het onderhavige plan.

#### 4.11 | Verkeer en parkeren

|                                  |                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wegenverkeerswet<br>CROW                                              |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking. |

Doordat het onderhavige plan het vervangen van een bestaande woning betreft, zal de verkeersintensiteit niet toenemen. Doordat agrarisch bestemde gronden worden gewijzigd in een woonbestemming, behorende bij een bestaande woning, zal de verkeersintensiteit in theorie afnemen.

Er is op eigen terrein voldoende ruimte om te parkeren. Parkeren zal dus, net als in de huidige situatie, niet in de openbare ruimte plaatsvinden.

#### 4.12 | Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|--|--------------|-----|-----|---|------------------------|-----|----------|---|-----------------------------|--|--|---|----------------|--|--|---|
| <b>Waterveiligheid</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                                | <i>De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op waterveiligheid.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| <b>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</b><br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties. | <i>Het bebouwd oppervlak zal groter zijn dan het huidige oppervlak. (zie berekening hieronder)</i><br><table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>142</td><td>345</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>104</td><td>Onbekend</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td></td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td></td><td></td><td>4</td></tr></table> <i>Indien alle bouw mogelijkheden worden benut dan komt er in totaal 203 m² extra verhard oppervlakte. Dit betekent dat in totaal 15 m³ (203 x 0,075) compensatie benodigd is. Deze compensatie kan gevonden worden op eigen terrein door aanleg van een waterpartij of het vergroten van een reeds bestaand slootje. Ook extra dichte bodemverharding wordt op eigen terrein gecompenseerd.</i> |               | huidige situatie | na realisatie |  | dakoppervlak | 142 | 345 | 1 | dichte bodemverharding | 104 | Onbekend | 2 | doorlatende bodemverharding |  |  | 3 | wateroppervlak |  |  | 4 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | huidige situatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | na realisatie |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| dakoppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 142                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 345           | 1                |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| dichte bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 104                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Onbekend      | 2                |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| doorlatende bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 3                |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| wateroppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 4                |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.                                                                                                         | <i>De nieuwe ontwikkeling zal hier geen verandering in brengen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| <b>Hemel- en afvalwater</b> (incl. water op straat / overlast)<br>Waarborgen 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>Het hemelwater wordt op een bestaande sloot op eigen terrein geloosd. Deze sloot is geen onderdeel van het watersysteem van het Waterschap Scheldestromen. Gelet op de omvang van het perceel zijn er ook voldoende infiltratiemogelijkheden. Afvalwater wordt geloosd op de bestaande riolering.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| <b>Volksgesondheid</b> (water gerelateerd)<br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                          | <i>De nieuwe ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de volksgezondheid.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                                                                                        | <i>Niet van toepassing.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.                                                                                                                                         | <i>Oppervlaktewaterkwaliteit zal behouden worden, al dan niet worden verbeterd doordat door middel van de bestemmingswijziging agrarische activiteiten worden uitgesloten.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                                                                                                                                                      | <i>Grondwaterkwaliteit zal behouden worden, al dan niet worden verbeterd doordat door middel van de bestemmingswijziging agrarische activiteiten worden uitgesloten.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |          |   |                             |  |  |   |                |  |  |   |

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                   | <i>Niet van toepassing.</i>                                                                                 |
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting. | <i>De aanwezige sloot ligt op eigen terrein en valt onder particulier beheer.</i>                           |
| <i>Andere belangen waterbeheerder(s)</i>                                                                                                                                                     |                                                                                                             |
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                    | <i>De ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de werking van objecten van de waterbeheerder.</i> |
| <b>Scheepvaart en/of wegbeheer</b><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.  | <i>De locatie is niet gelegen aan een weg van andere overheden.</i>                                         |

#### 4.13 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

## 05|Uitvoerbaarheid

### 5.1 | Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over met name planschade en procedurekosten. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

### 5.2|Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit postzegelplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Dit heeft geleid tot de volgende reactie(s)/niet geleid tot reacties. **PM**

#### Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van **PM** zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.



## o6 | Juridische planbeschrijving

### 6.1 | Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk,. In het ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. Ook de algemene gebruiksbeplanning is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en hoeft daarom niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen, evenmin als de daaraan gekoppelde strafbepaling.

### 6.2 | Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwvoorschriften en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. Tenslotte kunnen er figuren en verklaringen op de verbeelding staan. Deze hebben geen juridische betekenis, maar zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, bijv. de topografische gegevens.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen. Het bouwvlak van Zoutestraat 103 bevat het gehele woonperceel. Voor Zoutestraat 105 is een bouwvlak van 15 x 15 meter opgenomen. Ook is op de verbeelding de goothoogte geregeld.

### 6.3 | Regels

#### 6.3.1 Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### 6.3.2 Inleidende regels

#### *Artikelen 1 en 2*

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitend over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

### 6.3.3 Bestemmingsregels

#### *Artikel 3 - Bestemming Wonen*

Op het perceel Zoutestraat 103 is de bestemming 'Wonen' opgenomen conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. De aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 2' is komen te vervallen. Voor het overige is de regeling ongewijzigd gebleven.

#### *Artikel 4 – Bestemming Wonen – 1*

Aan het perceel Zoutestraat 105 is grotendeels de bestemming Wonen – 1 toegekend. Deze bestemming biedt de mogelijkheid per bouwperceel, binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak, één hoofdgebouw te realiseren met daarbij horende bouwwerken en overkappingen ten behoeve van wonen en aan huis gebonden beroepen. De woonbestemming biedt daarnaast ruimte voor bij de woningen behorende erven en tuinen. De bouwregels bepalen de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de oppervlaktemaat voor bijgebouwen is in deze regeling een afwijkende maat opgenomen, namelijk maximaal 120 m<sup>2</sup>. De goothoogte van de woning is gesteld op maximaal 6 meter. De goothoogte van een bijgebouw mag 3 meter bedragen en de nokhoogte mag 4 meter hoger dan de goothoogte zijn.

#### *Artikel 5 – Waarde archeologie 2*

Deze bestemming regelt de bescherming van archeologische waarden die in de grond aanwezig kunnen zijn. Voor deze gronden geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. Wanneer de bodem onder deze vrijstellingsdiepte met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer wordt verstoord, is archeologisch onderzoek nodig. De vrijstellingsdiepte is aangegeven op de vrijstellingskaart in bijlage 1 van de regels. Deze kaart (bijlage 1 bij de regels) wordt in eerste instantie vastgesteld met het bestemmingsplan, maar kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer buitengebied op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst.

#### Normaal agrarisch gebruik

Ten aanzien van normaal agrarisch gebruik: Voor het hele grondgebied van Hulst geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 0,40 meter beneden het huidige maaiveld. Deze diepte is ruim voldoende om met de gangbare technieken de nodige grondbewerkingen uit te voeren, waaronder ook kerende grondbewerking (ploegen). Daarnaast is het ook geen bezwaar om de aanleg van ontwateringsdrainage d.m.v. sleufloze drainagetechniek (b.v. met een V-ploeg) vrij toe te staan op landbouwpercelen. Het te verwachten verstorende effect van deze drainagetechniek op eventueel aanwezige archeologische waarde in de ondergrond wordt als zeer gering ingeschat.

De aanleg van drainage door middel van kettingstechnieken kan niet worden vrijgesteld. De toepassingen van deze techniek zijn in de praktijk divers en de verstoring dient per geval te worden bekeken. Voor aanleg van drainage met kettingstechniek op landbouwpercelen is een vergunningsaanvraag noodzakelijk, tenzij de werkzaamheden niet dieper reiken dan de vrijgestelde diepte of de verstoring blijft onder het maximaal te verstoren oppervlak onder deze diepte.

In de praktijk zal het voor de meeste gevallen zonder vergunning mogelijk blijven om diepdrainage t.b.v. beregening aan te kunnen leggen, omdat dit slechts een enkele drain betreft op een landbouwperceel en hiermee de eventuele verstoring binnen het vrijstellingsoppervlak in het buitengebied blijft (verstoring oppervlak onder 0,40 m-mv kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of 1000 m<sup>2</sup>). Ook het tijdelijk ophogen met of tijdelijk opslaan van (aardappel)sorteergrond -met de bedoeling deze te verspreiden op het betreffend perceel- wordt tot normaal agrarisch gebruik gerekend.

Grondbewerkingen als diepploegen en diepwoelen worden in beginsel als te verstoring gezien voor eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

#### **6.3.4 Algemene bepalingen**

In dit hoofdstuk zijn onderstaande regels opgenomen:

##### *Artikel 6 - Antidubbelregel*

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

##### *Artikel 7 - Algemene bouwregels*

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, zoals bestaande afstanden en maten, bepalingen ten aanzien van overschrijding bouwgrenzen en bouwsituering.

##### *Artikel 8 - Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel is een regeling opgenomen ten aanzien van de ter plaatse geldende kernrandzone. In deze zone mogen zonder omgevingsvergunning geen fruitbomen worden geplant. Een en ander conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

##### *Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel worden een aantal standaard afwijkingsmogelijkheden genoemd, zoals het afwijken van maten en overschrijden van bouwgrenzen.

##### *Artikel 10 – Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de archeologische vrijstellingskaart die in bijlage 1 van de regels is opgenomen.

##### *Artikel 11 – Overige regels*

In dit artikel is opgenomen dat het wettelijk kader van het plan wordt bepaald door de regelingen zoals die luiden op het moment van vaststelling van het plan.

#### **6.3.5 Overgangs- en slotregels**

##### *Artikel 12 en 13*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

## Bijlage bij de toelichting

1. Quicksan Flora en Fauna (Adviesbureau Mertens B.V., maart 2017)
2. Bodemonderzoek (Mitec, 18 april 2017)
3. Akoestisch onderzoek nieuwbouw woning Zoutestraat 105 in Hulst (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 13 februari 2018)



adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

**JUUST**  
daaron!