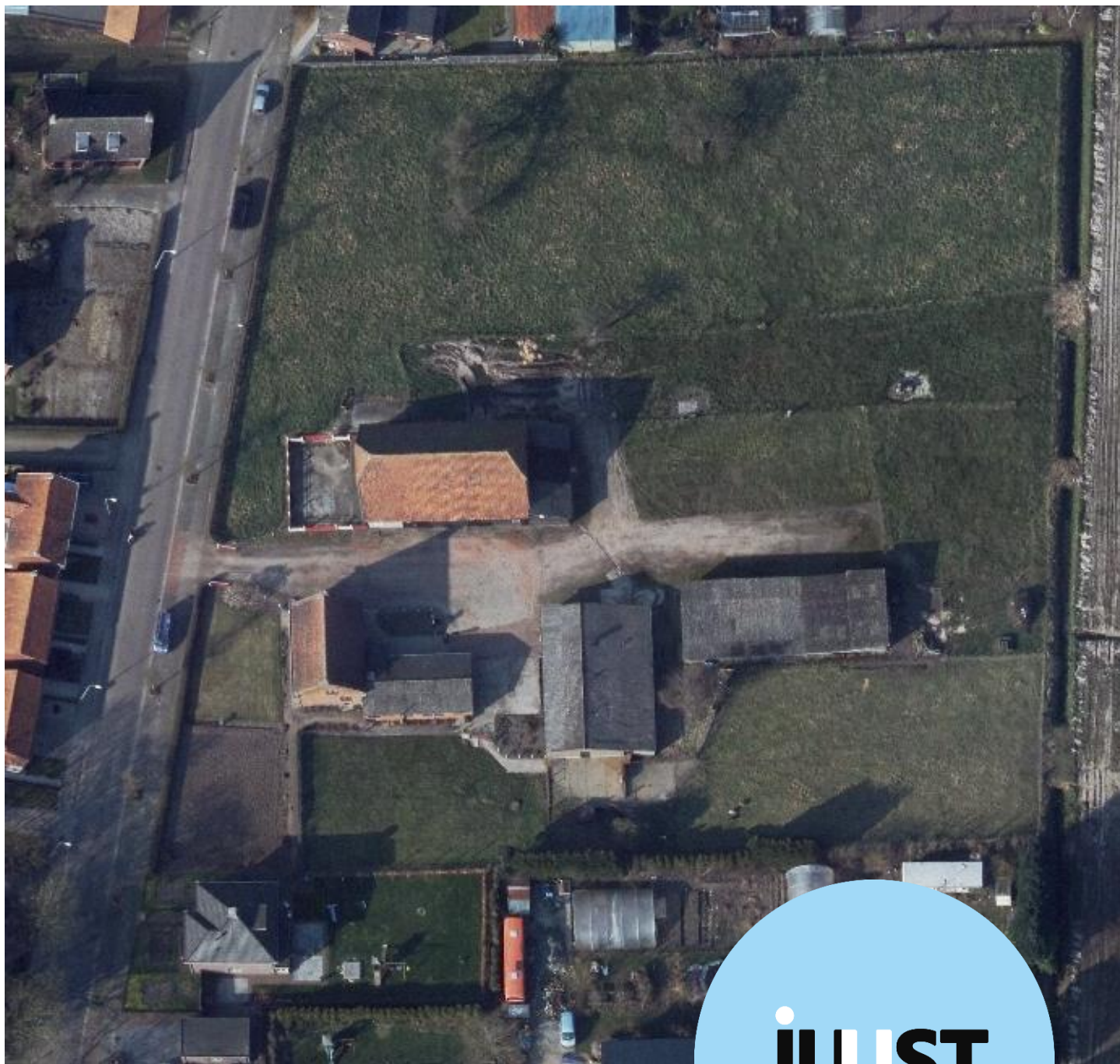




juust
daarom!

's-Gravenstraat 45, Clinge

Bestemmingsplan
Vastgesteld

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel	's-Gravenstraat 45, Clinge
Rapportnummer	MEE_2015_01_BP01_CO2
Datum	27 september 2018
Status	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpclingesgravens45-001V
Gemeente:	Hulst

Opdrachtnemer

Naam	Juust B.V.
Adresgegevens	Goessestraatweg 19 4421 AD Kapelle

Auteur(s)	Jessica Ocké en Floris Bin
Contactgegevens	+31(O) 85 902 0222

Inhoudsopgave

01 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Doel	3
1.4 Leeswijzer	4
02 Het project	5
2.1 Beschrijving project	5
2.2 Juridische regeling	6
03 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Conclusie	13
04 Kwaliteit van de leefomgeving	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.3 Bedrijven en milieuzonering	15
4.4 Bodem	17
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Geluid	18
4.7 Geur	19
4.8 Kabels en leidingen	21
4.9 Luchtkwaliteit	21
4.10 Natuur	22
4.11 Verkeer en parkeren	22
4.12 Water	23
4.13 Conclusie	25
05 Uitvoerbaarheid	26
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlagen	28
Bijlage 1: Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek (ABO Milieuconsult B.V., 10 januari 2017)	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan 's-Gravenstraat 45 te Clinge (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, rapportage 13 oktober 2017)	
Bijlage 3: Onderzoek geur veehouderijen 's-Gravenstraat 45 Clinge (De Roever omgevingsadvies, 7 november 2017)	
Bijlage 4: QuickScan natuurwetgeving project 's-Gravenstraat 45 te Clinge (Adviesbureau Wieland, 4 december 2017)	
Bijlage 5: Notitie beantwoording zienswijzen (Gemeente Hulst)	

01 | Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de 's-Gravenstraat 45 te Clinge staat een voormalig agrarisch bedrijf met woning en schuur. De woning wordt nu als burgerwoning bewoond. De woning en schuur staan op een perceel van circa 1 hectare. Het voornemen is om het perceel her in te richten en vier nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. In eerste instantie worden twee van deze nieuwe woningen aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd. De twee zuidelijke woningen worden in het meest ideale geval gerealiseerd wanneer de bestaande woning en bijgebouwen gesloopt zijn. Dit geeft immers de meest evenwichtige verdeling van de beschikbare gronden in vier kavels. Het plan is echter ook uitvoerbaar wanneer de bestaande woning behouden blijft. Voor de meest zuidelijke kavel geldt dat de aanduiding 'autoherstelinrichting en bergingsbedrijf' ter plaatse van 's-Gravenstraat 53 moet zijn verwijderd voor de woning gebouwd kan worden. Dit is de reden dat in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die dit als voorwaarde heeft.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden'. Er ligt enkel ter plaatse van de bestaande bebouwing een bouwvlak. Daarom is het niet mogelijk op de rest van het perceel woningen te bouwen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het noordelijke deel van de 's-Gravenstraat. De 's-Gravenstraat is de doorgaande route door het lintdorp Clinge. Het perceel is kadastraal bekend, gemeente Hulst, sectie R, nummer 461 met een totaaloppervlak van 9980 m². Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door agrarisch gebied, aan de zuidkant door andere woonpercelen aan de 's-Gravenstraat. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de 's-Gravenstraat en aan de noordkant eveneens door bestaande woonbebouwing (zie figuur 1).



Figuur 1 | Het plangebied (bron: geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bouwen van tenminste drie nieuwe woningen aan de 's-Gravenstraat 45 te Clinge planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan geeft twee nieuwe rechtstreekse bouwtitels, een mogelijkheid voor herbouw van de bestaande woning en een wijzigingsbevoegdheid voor een vierde woning. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen, al dan niet na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, de uitvoering van het plan 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 en de daarvoor opgenomen juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

02 | Het project

2.1 Beschrijving project

De eigenaar van het perceel 's-Gravenstraat 45 heeft het voornemen het perceel met een omvang van circa 1 hectare te splitsen in vier losse kavels voor het bouwen van vrijstaande woningen.

2.1.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied aan de noordkant uit grasland (zie figuur 2 en 3). Aan de zuidkant staat de bestaande vrijstaande woning, gebouwd in 1900. Achter de woning staan een aanbouw en een bijgebouw. In 2017 is de schuur, welke in het verleden voor de bedrijfsvoering werd gebruikt, gesloopt.



Figuur 2 | De bestaande woning met bijgebouwen (bron: eigen opname)



Figuur 3 | bestaand grasland (bron: eigen opname)

2.1.2 Toekomstige situatie

In eerste instantie worden de woningen op kavel 1 en 2 gerealiseerd (zie figuur 4). Wanneer er voor wordt gekozen de bestaande woning en bijgebouwen te slopen, kan een nieuwe woning op kavel 3 worden gerealiseerd. De laatste woning op kavel 4 kan worden gerealiseerd wanneer de planologische mogelijkheid om een autoherstelinrichting en bergingsbedrijf ter plaatse van 's-Gravenstraat 53 te exploiteren, wordt verwijderd.



Figuur 4 | Verkaveling (ingetekende woningen zijn illustratief) (bron: Juust BV)

In het plan zijn kavels opgenomen met een diepte tussen de 100 en 110 meter. De kavels zijn circa 25 meter breed. De woningen staan op circa 13 meter afstand van de 's-Gravenstraat.

2.2 Juridische regeling

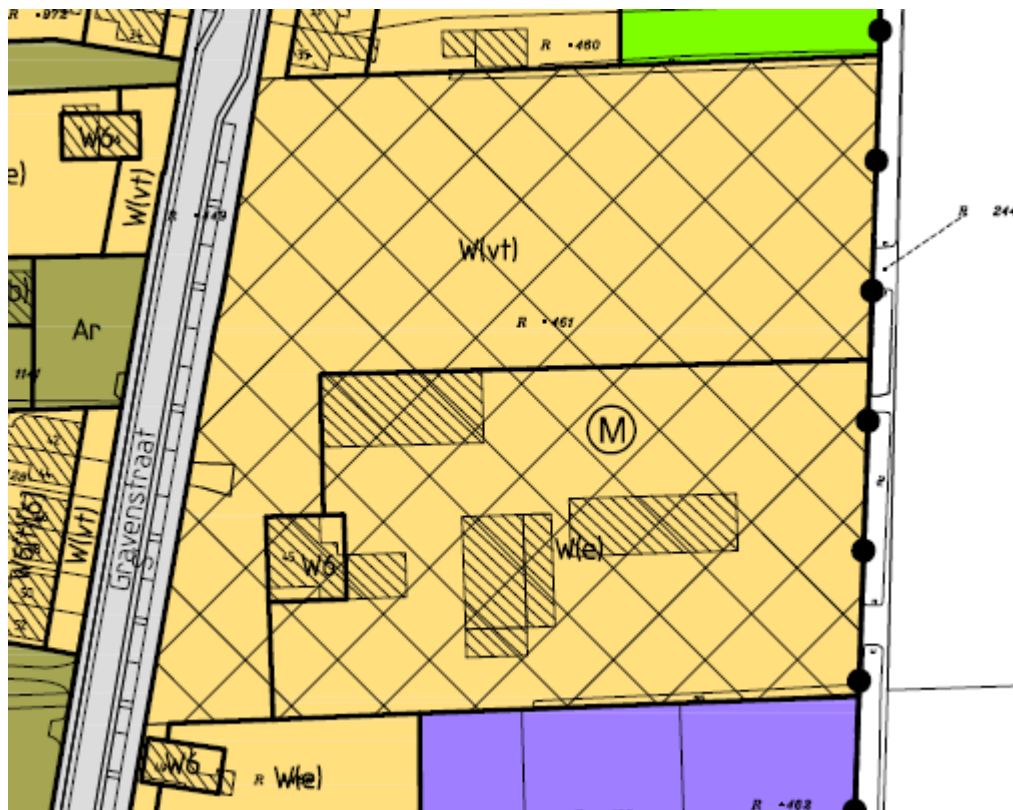
2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Clinge' van toepassing (zie figuur 5). Dit bestemmingsplan is op 23 september 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 29 onder s. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om een inbreidingslocatie mogelijk te maken waarbij ten hoogste 6 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken moet aan de opgenomen voorwaarden voldaan worden. Het onderhavige plan voldoet niet aan de volgende voorwaarden:

- haaks op de 's-Gravenstraat dient een 15 m brede zichtlijn op het achterliggende buitengebied te worden gewaarborgd;
- de maximum goot- of boeibordhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen.

Omdat niet aan alle opgenomen wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan, kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast en is er voor gekozen een bestemmingsplanprocedure te volgen. Er is nog geen concreet bouwplan.



Figuur 5 | Uitsnede bestemmingsplankaart 'Clinge'

Paraplubestemmingplan 'Archeologische en Aardkundige waarden'

Naast het bestemmingsplan Clinge is het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing (vastgesteld op 8 juni 2017). Dit bestemmingsplan regelt het archeologische beleid van de gemeente Hulst. Door dit paraplubestemmingsplan komen alle archeologische dubbelbestemmingen van plannen die voor dit plan vastgesteld waren, te vervallen. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten en seizoenarbeiders

Dit paraplubestemming is opgesteld voor nadere regulering van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit paraplubestemmingsplan is overkoepelend voor een groot aantal geldende bestemmingsplannen in de gemeente. Hiermee wordt voorzien in een aanpassing van met name de woonbestemmingen in die plannen alsmede andere bestemmingen waarbinnen wonen mogelijk is. Daarmee wordt gewaarborgd dat arbeidsmigranten volgens een menselijke maat worden gehuisvest. Ongewenste huisvestingsvormen in woningen en in de omgeving worden hiermee voorkomen. De regels die in dit paraplubestemmingsplan zijn opgenomen en van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen', zijn in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen in de regels.

2.2.2 Planuitwerking

In dit nieuwe bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen' van toepassing. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd. Voor het bouwen zijn regels opgenomen. Ter plaatse van het achtererf is de aanduiding 'erf' opgenomen. Voor het realiseren van een woning op kavel 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan een nieuw bouwvlak worden toegevoegd, zodat een 4^e woning mogelijk wordt. Dit kan alleen wanneer aan de wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan. Deze voorwaarde houdt in dat de mogelijkheid voor het exploiteren van een autoherstelbedrijf aan de 's-Gravenstraat 53 is komen te vervallen.

De enige reden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in plaats van een rechtstreekse bouwtitel is gelegen in de beperkingen die het opnieuw starten van een bedrijf ter plaatse van de 's-Gravenstraat 53 met zich mee zou brengen. Aan dit perceel, gelegen aan de zuidkant tegen het plangebied aan, is de bestemming 'Bedrijf' met categorie 2 met de nadere aanduiding 'autoherstelbedrijf en bergingsbedrijf' toegekend. Hiervoor geldt volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dat een afstand van tenminste 50 meter tot (het bouwvlak van) woningen dient te worden aangehouden als sprake is van een gemengd gebied. Kavel 4, en ook het beoogde bouwvlak, ligt binnen deze richtafstand. Daarnaast zou de te bouwen woning ook de meest nabij gelegen woning worden en daarmee mogelijk de bedrijfsactiviteiten beperken. Daarom is er, hoewel van feitelijke bedrijfsactiviteiten ter plaatse geen sprake meer is, voor gekozen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Er kan dan ook pas een 4^e woning worden gebouwd wanneer de mogelijkheid voor een autoherstelinrichting en bergingsbedrijf is komen te vervallen. De gemeente Hulst onderzoekt in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Kernen', dat een actualisatie vormt van het geldende bestemmingsplan Clinge, de bestemmingswijziging op het naastgelegen perceel. In de overeenkomst die nu tussen de initiatiefnemer en gemeente wordt gesloten, wordt vastgelegd dat pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op kavel 4 een bijdrage moet worden betaald in het kader van bovenplanse kosten.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

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 de 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. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

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. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

In het onderhavige plan is de grens van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Clinge' gebruikt als plangrens voor het onderhavige bestemmingsplan. Als bouwvlak is een strook opgenomen waarbinnen de woningen kunnen worden gebouwd op een afstand van circa 13 meter van de 's-Gravenstraat. Het bouwvlak ligt haaks op de zijdelingse perceelsgrenzen.

Op de verbeelding is in het bouwvlak een aanduiding voor het maximum aantal woningen opgenomen van 3. Daarnaast is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen, deze aanduiding regelt dat ter plaatse alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Ook is er een maximum goothoogte opgenomen van 6 meter.

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'. Ten zuiden van het nieuwe bouwvlak is in het verlengde van dat bouwvlak een wijzigingsbevoegdheid voor een vierde woning opgenomen.

Regels

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

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 uitsluitsel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen het bouwvlak mogen maximaal drie woningen gerealiseerd worden. Daarnaast mogen in en buiten het bouwvlak daarbij horende bouwwerken en overkappingen gebouwd worden. Op de verbeelding staat de maximale goothoogte voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak aangegeven. De woonbestemming biedt daarnaast ruimte voor bij de woningen behorende erven, tuinen, groen en parkeervoorzieningen. De bouwregels bepalen de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen en de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast bevat dit artikel een regeling voor parkeren. De regels in dit artikel waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de meest zuidelijke woning. In deze wijzigingsbevoegdheid is een voorwaarde opgenomen dat de aanduiding 'autoherstelinrichting en bergingsbedrijf' van het perceel 's-Gravenstraat 53 is verwijderd. Paragraaf 4.3 gaat hier verder op in.

Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn onderstaande regels opgenomen:

Artikel 4 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. Daarnaast geldt een vrijstelling voor het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte van maximaal 500 m². De vrijstellingsdiepte is aangegeven op de vrijstellingskaart en kan worden gewijzigd.

Vrijstellingskaart

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.

Artikel 5 Antidubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van maten en percentages en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een technische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Overgangs- en slotregels

Artikel 9 en 10

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.

03 | Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). 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.

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. Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van drie nieuwe woningen waardoor het plan dus niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven.

Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

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 en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie zet voor woningbouw in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. In het onderhavige plan is sprake van bouwen binnen de grenzen van bestaand stedelijk gebied. Het benutten van lege ruimte binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de doelstelling om zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

Daarnaast zet de provincie in op saneren van bebouwing die niet meer in bedrijf is om zo verpaupering te voorkomen. Ook zet de provincie in op herstructurering en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Door de sloop van de oude woning kan een nieuwe woning worden gebouwd welke voldoet aan de eisen van deze tijd (duurzaam en energiezuinig bouwen).

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. Echter, in het onderhavige plan is sprake van het bouwen van drie nieuwe woningen. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan toetsing aan de ladder achterwege blijven

Regionale woningmarktafspraken

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.

Onder kleine woningbouwplannen wordt verstaan:

- locaties die één geheel vormen en/of aaneengesloten zijn;
- bouwplannen met een ruimtelijke kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn en;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied' (omgevingsplan Zeeland en
- die gelegen zijn in een herstructureringsgebied.

Het bouwplan maakt een kleinschalige ontwikkeling van drie nieuwe woningen mogelijk op een locatie in een bestaand bebouwingslint. Het plan ligt binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. Eerder heeft de gemeente in een wijzigingsbevoegdheid een maximum aantal woningen van zes vastgelegd voor deze locatie. Het plan voorziet nu in drie nieuwe woningen (plus één bestaande woning). Daarnaast is er in Clinge een behoefte aan bouwkvavels voor vrijstaande woningen en kwaliteitsverbetering van deze locatie. Het plan kan als een klein woningbouwplan worden aangemerkt en daarom als passend in de afspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld 2012-2025. 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 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 voorziet hierin omdat de vier woningen een versterking zijn van de bestaande lintstructuur. De vier woningen dichten het gat in het lint.

3.4 Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. De nieuw te bouwen woningen passen qua functie in de omgeving. De 's-Gravenstraat bestaat aan beide zijden uit lintbebouwing met overwegend een woonfunctie. Er wordt voorzien in een behoefte aan vrije bouwkvavels. Instemming met het onderhavige plan ligt dan ook in de rede.

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 Malta Erfgoedwet
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid

Archeologie

Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Hiervoor geldt dat er geen archeologische onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen onder de vrijstellingsdiepte plaatsvinden waarbij het te verstoren oppervlak kleiner is dan 500 m². De geldende dubbelbestemming wordt overgenomen. Hiermee worden de archeologische waarden van de locatie voldoende geborgd en zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Verder archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

Vrijstellingskaart

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.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht ex paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet

Cultuurhistorie

Historische boerderij

De provincie Zeeland heeft de boerderij aan de 's-Gravenstraat 45 op 21 april 2010 beoordeeld in het kader van de inventarisatie naar cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Het beleid hiervoor is opgenomen in het Omgevingsplan en de Verordening ruimte van de Provincie Zeeland. Na een beoordeling krijgen de gebouwen de waardering A, B of C.

- A. deze gebouwen mogen niet worden gesloopt;
- B. deze gebouwen mogen in principe niet worden gesloopt. Maatwerk is mogelijk. Om in aanmerking te komen voor maatwerk zal door de initiatiefnemer aangetoond moeten worden dat behoud van het bestaande object niet mogelijk is;
- C. deze gebouwen zijn niet behoudenswaardig.

Voor de beoordeling is de bebouwing in zijn oorspronkelijke bedrijfsmatige setting bezien, de bebouwing omvatte destijds de schuur, de woning, het erf, de wagenschuur en het varkenshok. Het ensemble heeft een B beoordeling gekregen als gevolg van de beeldbepalende waarde van de grote schuur. Deze schuur is echter inmiddels gesloopt, zodat de waarde van het ensemble verloren is gegaan. De bebouwing die op dit moment resteert kent dan ook een lagere cultuurhistorische waarde dan ten tijde van de inventarisatie is aangenomen. In het kader van een belangenafweging, de bestaande woning is niet meer in overeenstemming met de eisen van deze tijd op het gebied van wooncomfort en zuinigheid en duurzaamheid, kan worden geconcludeerd dat nieuwbouw kan worden toegestaan. Door het wegnemen van de waarde van het ensemble verdient sloop van de woning in het kader van duurzaamheid de voorkeur boven het behoud hiervan als cultuurhistorisch waardevol element.

Dijk-Wegdorp

Wegdorpen (ook wel straatdorpen) zijn vaak, net als de dijkdorpen, zonder plan ontstaan als lintbebouwing langs een polderweg of een splitsing van polderwegen. In Zeeuws Vlaanderen zijn de meeste dijk- en wegdorpen te vinden. Ook Clinge is een wegdorp met de typerende lintbebouwing. Doordat de woningen in een open ruimte in het lint worden gebouwd, past het onderhavige plan in het cultuurhistorische karakter van het dorp en wordt het lint tevens versterkt doordat een open ruimte wordt opgevuld.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

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 (gevoelige) functies 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.

Rondom het plangebied liggen een aantal functies die relevant zijn in het kader van Bedrijven en milieuzonering:

- Bedrijfsbestemming 's Gravenstraat 51/53;
- Agrarisch bouwvlak (intensieve veehouderij) 's Gravenstraat 61;
- Agrarisch bouwvlak 's Gravenstraat 40;
- Agrarisch bouwvlak 's Gravenstraat 54.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Er kan tevens gesproken worden van een doorgaande route. Het plangebied kan hierdoor worden aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden zoals genoemd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen daarom met 1 afstandsstap worden teruggebracht.

Bedrijfsbestemming 's Gravenstraat 51/53

Aan de zuidkant, tegen het plangebied aan ligt de bestemming 'Bedrijf' met categorie 2 en de nadere aanduiding 'autoherstelrichting en bergingsbedrijf'. Een dergelijk bedrijf behoort tot categorie 3.2 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt volgens de VNG – brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een grootste afstand van 50 meter in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand kan voor een deel van het plangebied niet worden voldaan. Hoewel er ter plaatse geen autoherstelbedrijf meer aanwezig is, en ook de bijbehorende milieu-uitstraling feitelijk niet van toepassing is, wordt deze mogelijkheid door de geldende beheersverordening ter plaatse niet uitgesloten. Daarom is er voor gekozen om voor de meest zuidelijk gesitueerde woning (kavel 4) een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De bestaande woning (kavel 3) is reeds positief bestemd. De grens van het bouwvlak valt aan de zuidzijde gelijk met de grens van het bestaande bouwvlak. Van de wijzigingsbevoegdheid voor het 4^e kavel kan gebruik gemaakt worden indien de mogelijkheden voor de autoherstelrichting en bergingsbedrijf ter plaatse zijn komen te vervallen.

Agrarisch bouwvlak 's Gravenstraat 61

Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd waar tevens kippen en paarden mogen worden gehouden. Er geldt een richtafstand van 100 meter in een gemengd gebied. Hieraan wordt niet voldaan. Het aspect geur is daarbij maatgevend. Daarom is een geuronderzoek uitgevoerd door De Roever Milieuvadvis. Dit geuronderzoek is bijgevoegd als bijlage 3. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de resultaten van dit onderzoek. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor alle woningen in het plangebied, inclusief kavel 4. Andersom wordt het bedrijf ook niet belemmerd in de bedrijfsvoering door de woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit bedrijf vormt geen beletsel voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Agrarisch bouwvlak 's Gravenstraat 40

Dit akkerbouwbedrijf ligt binnen een bouwvlak op een afstand van circa 29 meter tot het plangebied. De richtafstand van een akkerbouwbedrijf tot een woning in een gemengd gebied bedraagt 10 meter. Hieraan wordt voldaan. Theoretisch gezien mag er zich ter plaatse ook een melkveehouderij vestigen. Daarbij geldt een richtafstand van 50 meter. Ter plaatse vinden echter in de huidige situatie nauwelijks agrarische activiteiten plaats. Het is, gelet op de ligging en de geschiktheid van de gebouwen voor een melkveehouderij, ook niet aannemelijk dat er zich ter plaatse nog een volwaardig agrarisch bedrijf zal vestigen. De toekomstmogelijkheden op het perceel zijn beperkt. Derhalve mag aangenomen worden dat er voor de 4 woningen in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Agrarisch bouwvlak 's Gravenstraat 54

Dit bouwvlak ligt op een afstand van circa 40 meter. Hiervoor geldt hetzelfde als voor 's Gravenstraat 40. Ook hier mag aangenomen worden dat er voor de 4 woningen in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Bodem

Kader	Wet bodembescherming 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 langdurig verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning eisen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

Voor het onderhavige plan is door ABO milieuconsult BV een bodemonderzoek gedaan (zie bijlage 1, rapportage 10 januari 2017). Hieruit blijkt dat er een lichte verontreiniging in de grond en in het grondwater zit. Echter is dit dermate gering dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Ook is er in de puinlaag ter plaatse van het erf zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Analytisch is indicatief geen asbest aangetoond. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen grondtransactie en het plaatse bouwen van woningen.

Ten aanzien van grondverzet op de locaties gelden de voorwaarden en eisen zoals vastgelegd in de Nota Bodembeheer van de landbodem van Zeeuws – Vlaanderen (eindrapport 19-10-2015). Bij grondverzet ten behoeve van planontwikkeling dient beoordeeld te worden in hoeverre de grond herbruikbaar is op de locatie of moet worden afgevoerd naar een verwerker.

4.5 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. 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 door 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 de genoemde regelgeving.

Volgens de risicokaart staan er geen gevaarlijke inrichtingen in de buurt. Ook liggen er geen buisleidingen met transport van gevaarlijke stoffen en er vindt geen overig transport van gevaarlijke stoffen in de buurt plaats. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging.

4.6 Geluid

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

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Voor het onderhavige plan is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai gedaan (zie bijlage 2, rapportage 13 oktober 2017). In dit onderzoek is als uitgangspunt genomen dat de woningen circa 13 meter van de 's- Gravenstraat verwijderd staan. Uit de conclusie blijkt dat niet op alle gevels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Op alle voorgevels van de vier woningen is een geluidsbelasting van 53 dB berekend. Daarom is een onderzoek gedaan naar maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren.

In het maatregelen onderzoek is gekeken naar bronmaatregelen en maatregelen in de overdrachtssfeer.

Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidsarme asfalt- of klinkersoort. Deze maatregel is in de vorm van SilentStones reeds toegepast in de onderhavige situatie.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn bijvoorbeeld het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de woningen op het perceel dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde met name op de verdiepingen wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woningen of op de perceelsgrens. Toepassing van een dergelijk scherm binnen de bebouwde kom en langs een weg stuit echter op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard en verkeersveiligheid.

Onderzoek naar het veranderen van de positie van de woningen op het perceel, wijst uit dat er in principe genoeg ruimte op de bouwkavels is om de woningen zover naar achteren te verplaatsen dat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Een verplaatsing van tenminste 18 meter is hiervoor noodzakelijk. Daarmee komen de woningen op circa 31 meter afstand van de voorzijde van het perceel te liggen en daarmee ver achter de bestaande lintbebouwing langs de weg. Deze maatregel is dus weliswaar doelmatig, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Omdat zowel bronmaatregelen als overdrachtsmaatregelen in het onderhavige plan niet haalbaar zijn, dient het college van burgemeester en wethouders in het kader van de planprocedure een besluit hogere waarden te nemen.

4.7 Geur

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

Op een afstand van circa 60 meter, ter plaatse van 's-Gravenstraat 61 is een agrarisch perceel gelegen waar tevens kippen en paarden mogen worden gehouden. Volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 100 meter in een gemengd gebied (zie ook paragraaf 4.3). Hieraan wordt niet voldaan. Het aspect geur is daarbij maatgevend. Door De Roever Milieuadvies is hiervoor een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). In dit geuronderzoek is onderzocht of de veehouderij van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. Andersom is nagegaan of het voorgenomen plan een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de veehouderij. Dit is geformuleerd in de volgende hoofdvragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?



Figuur 6 | Geurcontour legkippen (bron: De Roever omgevingsadvies)

Op grond van de verleende vergunning is voor de legkippen een geuremissie berekend. Hieruit blijkt dat de woningen buiten de geurcontour liggen (zie figuur 6). Tussen het bedrijf en het plangebied zijn bestaande geurgevoelige objecten gelegen. Hierdoor is het voor het bedrijf niet mogelijk om uit te breiden, het voorgenomen plan heeft hier geen verdere invloed op.

Voor de paarden zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld en daarom is het niet mogelijk een geurcontour te berekenen. Daarom is gerekend met 100 meter, dit is de afstandsnorm voor stallen waarin dieren worden gehouden zonder geuremissie factor. In figuur 7 is te zien dat de meest zuidelijke kavel binnen deze 100 meter ligt.



Figuur 7 | Afstandsnorm (bron: De Roever omgevingsadvies)

Er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd: de afstand tot diverse bestaande woningen van derden bedraagt minder dan 50 meter. Binnen een afstand van 100 meter bevinden zich tientallen woningen van derden. In de omgeving zijn geen geurklachten bekend en wordt geen geurhinder waargenomen of aannemelijk geacht;

- de afstand tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt 89 meter;
- het gaat om het houden van 10 paarden;
- 's-Gravenstraat 45 Clinge, onderzoek geur veehouderijen Pagina 16 van 19 de veehouderij kan niet uitbreiden in het aantal paarden (of andere dieren waarvoor afstanden gelden), omdat de afstanden tot bestaande geurgevoelige objecten te kort is, ook in de richting van het plangebied;
- er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting;
- er zijn in de omgeving geen andere veehouderijen gelegen, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting;
- het plangebied ligt buiten de contour van 50 meter (gevel-gevelafstand);
- het houden van 10 paarden vormt over het algemeen geen bron voor geurklachten in vergelijkbare omgevingen.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.8 Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen 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 of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.9 Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
-------	--

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersgeneratie berekend. Voor deze berekening is uitgegaan van koop vrijstaand in weinig stedelijk gebied in rest bebouwde kom. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 8,6 voertuigbewegingen per woning. Voor het onderhavige plan betekent dit een verkeersgeneratie van 35 verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		35
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8 | NIBM tool

4.10 Natuur

Kader	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 dier- en plantsoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

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.

Soortenbescherming

Door adviesbureau Wieland is een quickscan uitgevoerd (zie bijlage 4, QuickScan natuurwetgeving project 's-Gravenstraat 45 te Clinge, 4 december 2017). Hieruit blijkt dat er diverse beschermde soorten in het plangebied of in de directe omgeving voorkomen. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de broedperiode. Bij voorkeur buiten de periode 15 maart - 15 juli dienen werkzaamheden als het kappen van bomen, het rooien van de haag en het bouwrijp maken van het terrein plaats te vinden. Bij eventuele sloop van de bestaande bebouwing dient onderzocht te worden of de bebouwing geschikt is voor vleermuizen of vogelsoorten waarvan het leefgebied jaar rond beschermd is, zoals de steenuil, kerkuil en huismus.

Gebiedsbescherming

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteit van terrein die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland.

4.11 Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

De woningen worden ontsloten via de 's-Gravenstraat. Zoals vermeld in paragraaf 4.9 bedraagt de verkeersgeneratie van het onderhavige plan 35 verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde. De capaciteit van de omliggende infrastructuur is ruim voldoende om deze extra verkeersbewegingen te kunnen afhandelen.

Parkeren

Op basis van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is het benodigd aantal parkeerplaatsen berekend. Voor deze berekening is uitgegaan van koop vrijstaand in weinig stedelijk gebied in rest bebouwde kom. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 1,9 parkeerplaats per woningen en maximaal 2,7 parkeerplaats per woningen, gemiddeld is dit 2,3 parkeerplaats per woning, waarvan een bezoekersaandeel van 0,3. Dit betekent dat er per woning 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Naast parkeren op eigen terrein kan gebruik gemaakt worden van parkeergelegenheid aan de 's-Gravenstraat.

Een aantal parkeervakken in de openbare ruimte zullen verdwijnen ten behoeve van de realisatie van de uitritten. Het exacte aantal wordt bepaald zodra de bouwtekeningen definitief zijn. Dit leidt niet tot problemen voor omliggende functies.

4.12 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de 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.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater 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.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>903</td><td>630</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>1146</td><td>998</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> Voor de berekening van het verhard oppervlak na realisatie is uitgegaan van 10% van het gehele perceel (9980 m²). Voor het dakoppervlak is uitgegaan van een dakoppervlak van 150 m² per woning (hoofdgebouw) en 60m² bijgebouwen per woning. Er worden in dit bestemmingsplan 2 nieuwe woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt, de 3^e is bestaand en de 4^e wordt later via wijziging mogelijk gemaakt. In totaal bedraagt het dakoppervlak dat op grond van dit plan rechtstreeks kan worden gerealiseerd voor 3 woningen maximaal 630m². Zowel het dakoppervlak als de dichte bodemverharding is kleiner dan in de huidige (oude) situatie. Er is geen compensatie benodigd.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	903	630	1	dichte bodemverharding	1146	998	2	doorlatende bodemverharding			3	wateroppervlak			4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	903	630	1																		
dichte bodemverharding	1146	998	2																		
doorlatende bodemverharding			3																		
wateroppervlak			4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater 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.	Afvalwater wordt afgevoerd naar het bestaande gemeentelijk riool. Hemelwater wordt voor de percelen 1 en 2 afgevoerd naar de sloot aan de oostzijde van het perceel. Het hemelwater van perceel 1 gaat daarbij in eerste instantie naar de bestaande tertiaire sloot aan de noordzijde van het perceel. Bij nieuwbouw van de bestaande woning																				

	(perceel 3) kan het hemelwater naar het gemeentelijke riool worden afgevoerd (bestaande aansluiting) conform afspraak met de gemeente. Over de exacte wijze van afvoeren van. Over de exacte wijze van afvoeren van hemelwater van het perceel 4 is nog nader overleg nodig. Bebouwing op dit perceel wordt echter niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Daarvoor moet eerst een wijzigingsplan gemaakt worden. Als voorwaarde voor planwijziging is opgenomen dat duidelijkheid moet bestaan over de wijze van afvoeren van hemelwater.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	De nieuwe ontwikkeling zal hier geen verandering in brengen.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit zal behouden worden.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	De oppervlaktewaterkwaliteit zal behouden worden.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuwe ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Niet van toepassing.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Aan de oostkant van de percelen ligt een sloot van het Waterschap. Langs deze sloot moet een onderhoudstrook van 7 meter worden vrijgehouden van obstakels. Alleen wanneer de eigenaar van het aanpalende perceel akkoord is met de ontvangst van bagger en maaisel en onderhoud vanaf zijn perceel, kan hiervan worden afgeweken. Er is een principeakkoord met de eigenaar. Dit dient te worden aangevraagd bij het Waterschap en schriftelijk te worden vastgelegd. Wanneer dit niet schriftelijk wordt vastgelegd, dient de onderhoudstrook alsnog te worden vrijgehouden.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder	Op verzoek van het Waterschap zullen na volledige planrealisatie de 3 duikers/dammen, welke nu toegang geven tot het achterliggende perceel

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	worden verwijderd. Dit zal gefaseerd gebeuren. Planrealisatie vindt plaats van noord naar zuid. Bij realisatie van kavel 2 wordt de meest noordelijke duiker verwijderd, bij nieuwbouw van kavel 3 wordt de middelste duiker verwijderd en bij realisatie van kavel 4 wordt de meest zuidelijk gelegen duiker verwijderd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte in de sloot en wordt stremming en overlast voorkomen. Voor het verwijderen van de dammen is een watervergunning noodzakelijk. Deze dient te worden aangevraagd bij het Waterschap.”
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Het plangebied is niet gelegen aan een weg van het waterschap.

4.13 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavig perceel 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.

Er is sprake van een bouwplan zoals hierboven aangegeven. In dit geval worden via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken gemaakt. Onderdeel daarvan is ook de vergoeding van planschade indien dat aan de orde is. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Daarnaast brengt de gemeente conform de Structuurvisie voor alle initiatieven voor nieuwbouwplannen bovenplanse kosten in rekening. De grondslag voor de berekening voor de hoogte van de bovenplanse kosten is vastgelegd in de gemeentelijk Nota Grondbeleid 2016-2019. 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 plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

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 van 24 mei tot en met 4 juli 2018 ter inzage gelegen. Op dit plan is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is beantwoord en heeft tot aanpassing van de toelichting geleid (zie bijlage 5, notitie beantwoording zienswijze).

Bijlagen

Bijlage 1: Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek (ABO Milieuconsult B.V., 10 januari 2017)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan 's-Gravenstraat 45 te Clinge (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, rapportage 13 oktober 2017)

Bijlage 3: Onderzoek geur veehouderijen 's-Gravenstraat 45 Clinge (De Roever omgevingsadvies, 7 november 2017)

Bijlage 4: QuickScan natuurwetgeving project 's-Gravenstraat 45 te Clinge (Adviesbureau Wieland, 4 december 2017)

Bijlage 5: Notitie beantwoording zienswijzen (Gemeente Hulst)



Goessestraatweg 19, 4421 AD, Kapelle
+31 (0) 85-9020222 • info@juustdaarom.nl

juustdaarom.nl