

BOUWKUNDIG TEKEN- EN
ONTWERPBUREAU



VERSTRAETEN



**Bestemmingsplan
(Dorpsstraat 60, Duivenhoeksestraat ong. HUL00 H865)**



Glacisweg 34 | 4561 HG | Hulst | t. 0114 312324 g. 06 45088184

Op alle opdrachten aan ons, op al onze offertes en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden neergelegd in de RVOI 2001, gedeponereerd ter Griffie van de Arrondissementsbank te 's-Gravenhage. Op eerste verzoek zal een exemplaar van deze regeling aan u worden toegezonden.

**Toelichting ten behoeve van bestemmingsplan (Dorpsstraat 60,
Duivenhoeksestraat ong. HUL00 H865)**

Identificatiecode:

NL.IMRO.bpgraaduivenhstong-001V

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

Vastgesteld; 16-12-2021

Opdrachtnemer:

Bouwkundig Teken- en Adviesbureau Verstraeten
Glacisweg 34
4561 HG Hulst

Verantwoording

Titel	:	Toelichting Bestemmingsplan (Dorpsstraat 60, Duivenhoeksestraat ong. HUL00 H865)
Korte omschrijving	:	Bestemmingsplan voor het weg bestemmen van een woonbestemming aan de Dorpsstraat 60 te Graauw en het toevoegen van een woonbestemming op een perceel aan de Duivenhoeksestraat ong. naast nummer 13, kadastraal bekend als HUL00-H-865
Auteur(s)	:	Ing. J.J.C. Verstraeten
Paragraaf goedgekeurd	:	
E-mail adres	:	info@buroverstraeten.nl
Contact	:	Glacisweg 34 4561 HG Hulst T + 31 114 31 23 24 G + 31 6 45 08 81 84

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.2 Toekomstige situatie plangebied	10
Hoofdstuk 3 Planologisch beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Conclusie	16
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Flora en Fauna	25
4.7 Stikstof	27
4.8 Verkeer	28
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie	30
4.10 Kabels en leidingen	31
4.11 Overige Belemmeringen	31
4.12 Waterhuishouding	31
4.13 Besluit M.E.R.	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Planopzet en systematiek	36
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1 Vooroverleg	38
7.2 Conclusie	38

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Duivenhoeksestraat ong. te Graauw en aan de Dorpsstraat 60 te Graauw zijn twee locaties gelegen waar ontwikkelingen zijn beoogd. De initiatiefnemer van de Duivenhoeksestraat ong. wenst op deze projectlocatie een nieuwe woning te bouwen.

Daarnaast is de initiatiefnemer eigenaar van het perceel aan de Dorpsstraat 60 te Graauw. Initiatiefnemer heeft in het verleden een principeverzoek ingediend om de bestaande woning op het perceel Dorpsstraat 60 te slopen en deze niet te herbouwen op deze projectlocatie. Door de bouwmogelijkheid van de woning aan de Dorpsstraat 60 te verplaatsen naar de Duivenhoeksestraat, worden per saldo geen extra woningen toegevoegd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk en provinciaal beleid voor het bouwen van woningen binnen de bebouwde kom.

Initiatiefnemer heeft reeds een sloopmelding gedaan bij bevoegd gezag en de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 60 is reeds gesloopt.

Het verplaatsen van de bouwtitel past niet rechtstreeks binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend plan is opgesteld om de ontwikkelingen in een nieuw planologisch-juridisch kader vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locaties bestaan uit de erven en bijbehorende gronden aan de Duivenhoekstraat te Graauw en de Dorpsstraat 60 te Graauw. Beide locaties liggen binnen de bebouwde kom. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



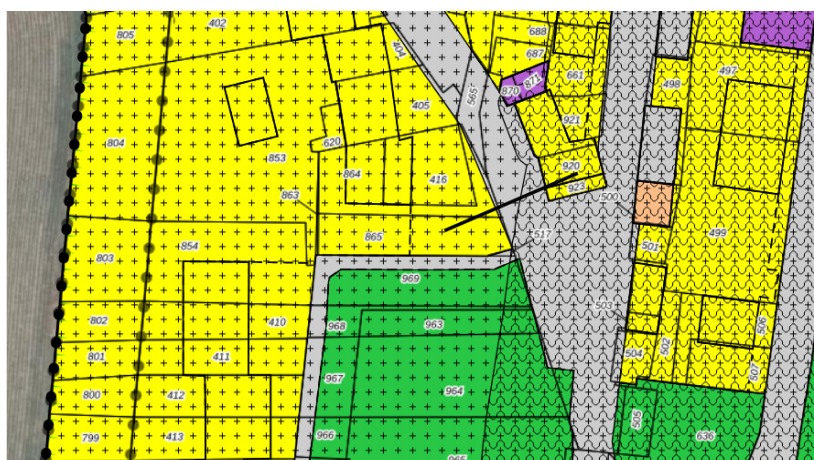
figuur 1.1 Ligging beide projectlocaties

1.3 Geldend bestemmingsplan

De beide locaties zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 15 april 2021 vastgesteld. In figuur 1.2 en 1.3 zijn voor beide locaties een fragment uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



*figuur 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kernen Hulst' locatie Dorpsstraat 60
(bron; ruimtelijkeplannen.nl)*



*figuur 1.3 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kernen Hulst' locatie Duivenhoeksestraat ong. naast nr. 13
(bron; ruimtelijkeplannen.nl)*

Aan het plangebied voor de locatie Duivenhoeksestraat ong. te Graauw is de enkelbestemming 'Wonen' toegekend met aanduiding bijgebouwen en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar'. Ter plaatse van deze projectlocatie is geen bouwvlak voorzien. De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor functie bijgebouwen/erf, maar door het ontbreken van een bouwvlak wordt de

bouw woning niet rechtstreeks toegestaan. De projectlocatie Duivenhoeksestraat is erf behorende momenteel tot de locatie Havenstraat 1. Op het perceel is een bouwvlak gesitueerd, hetgeen de realisatie van een nieuwe woning mogelijk maakt. Het geprojecteerde aanwezige bouwvlak sluit aan bij de woning Duivenhoeksestraat 13. De locatie aan de Dorpsstraat 60 te Graauw heeft de enkelbestemming 'Wonen', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'. Het weg bestemmen van een woning op de ene locatie en het herbouwen op een andere locatie is uitsluitend mogelijk met een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan.

Tevens zijn de paraplubestemmingsplannen 'Archeologie en Aardkundige Waarden' en Huisvesting Arbeidsmigranten' van toepassing.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2

Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnterpreteerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied

Duivenhoeksestraat ong., Graauw:

Het perceel Duivenhoeksestraat ong, naast nr. 13 is thans in gebruik als een perceel behorende tot de woning gelegen aan de Havenstraat 1 te Graauw.

Op het perceel waar de beoogde woning staat momenteel een bijgebouw, deze is momenteel in gebruik door de eigenaar van Havenstraat 1 en het overig deel van het perceel is niet bebouwd en in gebruik als erf(tuin). Projectlocatie Duivenhoeksestraat ong. is gelegen aan de zuidzijde van de kern Paal, behorende tot Graauw. Het perceel ligt aan een van de hoofdwegen van Paal richting het noordelijk deel. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' aangemerkt als enkelbestemming 'Wonen en aanduiding bijgebouwen'. Het straatbeeld van de Duivenhoeksestraat bestaat uit een divers straatbeeld. Kapvormen van de aanwezige woningen zijn zowel evenwijdig als loodrecht geprojecteerd ten op zichte van het straatbeeld.



Dorpsstraat 60, Graauw:

Op het perceel aan de Dorpsstraat 60 stond tot begin 2020 een oude vervallen woning. De woning was al zeer geruime tijd niet meer als woning in gebruik. Gelet op de staat van de woning destijds van de woning, alsmede de omvang van de woning was het pand niet meer geschikt te maken om te voldoen aan de huidige wooneisen en wensen. De zeer slechte staat en negatief straatbeeld heeft initiatiefnemer doen besluiten betreffende woning te slopen. Bij de gemeente Hulst is een verzoek ingediend om de woonbestemming te verplaatsen naar de locatie Duivenhoeksestraat ong. te Graauw.



2.2 Toekomstige situatie plangebied

Duivenhoeksestraat ong., Graauw:

Op het kavel naast de bestaande bebouwing aan de Duivenhoeksestraat is een nieuwe woning gepland. Door het toepassen van het rood voor rood beleid bestaat het perceel in de toekomstige situatie uit één woning met bijbehorende bebouwing en erfverharding en de inrichting van het perceel als tuin met beplanting. Het ontwerp van de woning is aan de toekomstige eigenaar.

De toekomstige woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Duivenhoeksestraat en past hierbij ook in het aanwezige straatbeeld. De omliggende bebouwing aan de Duivenhoeksestraat is divers en kleinschalig wat betreft omvang. Het gebied van de projectlocatie is een kern waar een open plek wordt ingevuld. Het ontwerp van de woning zal aansluiten bij omliggende bebouwing. De nieuwe woning zal kleinschalig zijn wat betreft omvang en vindt hierop aansluiting met de overige woningen in het gebied.

De vormgeving van de nieuwe woning zal voldoen aan de redelijke eisen van de welstand Stichting Dorp, Stad en land.

Dorpsstraat 60, Graauw:

Aan de Dorpsstraat 60 is de bestaande bebouwing reeds gesloopt.

De locatie Dorpsstraat 60 zal worden bestemd tot de bestemming 'Verkeer' met (sub)bestemming opslag/berging. Het bouwvlak zal worden aangepast aan de bestaande woonbestemming.

De eigenaar wenst een nieuw gebouw terug te bouwen binnen de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Er zal een nieuw bouwplan worden gemaakt op deze locatie t.b.v. opslag voor privégebruik.

Hierbij zal het nieuwe bouwplan van de Dorpsstraat 60 voldoen aan de redelijke eisen van welstand Stichting Dorp, Stad en Land en zal passen binnen het aanwezige straatbeeld. Beoogde ontwikkeling leidt dan ook tot een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De gemeente Hulst heeft in principe reeds ingestemd met het verplaatsen van de bouwtitel van de Dorpsstraat 60 naar de Duivenhoeksestraat ong. te Graauw.

Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt. Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.



Figuur 3.1 MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Deze procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Verplaatsen woonbestemming Dorpsstraat 60, naar Duivenhoeksestraat ong.:

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een extra woning, maar het verplaatsen van een woning op basis van de rood voor rood regeling. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraken (ECLI:RVS:2013:2471 & ECLI:NL:RVS:2014:4720) blijkt namelijk dat de ontwikkeling van respectievelijk drie en acht woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het verplaatsen van een woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Zowel de locatie aan de Dorpsstraat, als aan de Duivenhoeksestraat zijn op basis van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 binnen de bebouwde kom gelegen. Het verplaatsen van individuele burgerwoningen wordt de 'rood voor rood' regeling genoemd.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale beleid het verplaatsen van een bouwtitel voor een woning niet in de weg staat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst 2012-2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor 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 grootste ruimtelijke kwaliteitswinst vindt plaats aan de Dorpsstraat 60 te Graauw. Hier is een oude en slechte woning gesloopt. Betreffend bouwobject stond ook op de lijst krotwoningen gehanteerd door de gemeente Hulst. De bestaande bebouwing leverde een zeer verslechtert negatief straatbeeld op. De nieuwe woning aan de Duivenhoeksestraat past geheel in het aanwezige straatbeeld. Het betreft een kleinschalige woning, zoals er van oudsher in Paal aanwezig zijn. Deze ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hulst.

3.3.2 Woningmarktafspraken 2016-2025

In de woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt.

Het verplaatsen van een bouwmogelijkheid hoeft niet te worden meegenomen in de woningmarktafspraken. Immers, per saldo wordt er geen woning toegevoegd aan de woningmarkt. De ontwikkelingen zorgt wel voor het vernieuwen van de woningmarkt en dat is wel passend binnen de woningmarktafspraken 2016-2025. Een oude woning wordt uit de markt genomen, terwijl een nieuwe woning kan worden herbouwd. Deze nieuwe woning zal voldoen aan de actuele behoeften met betrekking tot duurzaamheid en comfort.

3.3.3 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

Op 12 juni 2018 heeft het college van de gemeente Hulst beleidsregels vastgesteld waaraan nieuwe kleinschalige woningbouwverzoeken dienen te worden getoetst. Omdat de gemeente Hulst meer nieuwe woningbouwverzoeken ontvangt, dan dat er plancapaciteit is, is een toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader probeert vernieuwing van de bestaande woningvoorraad te stimuleren. Door sloop en nieuwbouw waar mogelijk aan elkaar te koppelen, kunnen er meer nieuwe woningen gebouwd worden met als gevolg dat de woningvoorraad beter zal aansluiten op de vraag.

Voor voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Artikel 4 van de beleidsregels is van toepassing. Het bouwplan voldoet aan de beleidsregels wanneer is aangetoond dat:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan op zowel de ontwikkelingslocatie als de saneringslocatie;

- b. bouw buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 2.3 kan uitsluitend plaats vinden in kernrandzones en in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters;
 - c. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
 - d. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie; een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld; een watertoets is uitgevoerd;
 - e. hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
 - f. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
 - g. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
 - h. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.
- Ad a. Op de saneringslocatie aan de Dorpsstraat 60 wordt de grootste kwaliteitswinst geboekt, doordat hier een verouderde woning is weg gesaneerd. De herbouwlocatie aan de Duivenhoeksestraat behoort in stedenbouwkundige zin tot de kern Paal. De situering van het kavel past in het bebouwingslint. Want het betreft een afronding van de bebouwing aan de Duivenhoeksestraat;
- Ad b. Het perceel aan de Duivenhoeksestraat waarop de woning wordt herbouwd, grenst aan de kernrandzone van Paal;
- Ad c. De nieuwe woning wordt gebouwd voor verkoop of voor verhuur. Het betreft een kleinschalige woning, waarmee deze woning zeer interessant is voor starters, alleenstaanden of kleine gezinnen. Met name voor deze doelgroep is schaarste op de huidige woningmarkt. Hiermee is de behoefte aangetoond;
- Ad d. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid d. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad e. Verwezen wordt naar paragraaf 4.11 en bijlage 3 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid e. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad f. De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied;
- Ad g. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid g. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad h. Hier is geen sprake van. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid h. van de beleidsregels wordt voldaan.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van woningbouwverzoeken staat deze ontwikkeling niet in de weg.

3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de vigerende beleidskaders. Beoogde ontwikkeling is voorzien binnen een bestaand stedelijk gebied en versterkt positief de woon-/leefbaarheid in de dorpen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1 Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). Voor de locatie aan de Duivenhoeksestraat verandert het gebruik van de grond niet, dus hoeft er geen nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Op het perceel is reeds de bestemming 'Wonen' toegekend. Beoogde ontwikkeling voorziet in een te plaatsen bouwblok, hetgeen de realisatie van de nieuwe woning mogelijk maakt. Voor de locatie Dorpsstraat 60 verandert het gebruik. Op betreffende projectlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit historische gegevens blijkt beoogde perceel aan de Duivenhoeksestraat niet is aangemerkt als locatie 'verdacht'. Daarentegen is de locatie Dorpsstraat 60 wel uit historische gegevens als verdachte locatie aangemerkt.

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek

Door Mitec advies is in februari 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (docnr. 19MIT018.10, d.d. 12 februari 2019) op projectlocatie Dorpsstraat 60. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit advies gevoegd. Uit dit laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 1 van de bovengrond voor de onderzochte parameter lood een overschrijding van de interventiewaarde is aangetoond en voor PCB, zink, kwik en PAK een overschrijding van de achtergrondwaarde. Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 2 van de ondergrond voor de onderzochte parameter lood ene overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Na uitsplitsing van mengmonster 1 op lood, blijken bij boring 4 in de bovengrond een sterke loodverontreiniging te worden aangetroffen, die mogelijk te relateren is aan de bijmenging met baksteen (historische baksteenverontreiniging), in de andere uitgesplitste grondmonsters van de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met lood aangetroffen. Aangezien in verticale richting bij boring 4 onder de sterk verontreinigde laag in het mengmonster MM2 een lichte verontreiniging met lood is aangetroffen, wordt de uitkartering in verticale richting als afdoende beschouwd. Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 3 voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Op basis van historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er mogelijk risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Verkennd bodemonderzoek is reeds voorgelegd aan de gemeente Hulst en men heeft het volgende geconcludeerd;

Er is geen dringende noodzaak is voor een nader onderzoek naar het aangetroffen verhoogde loodgehalte. Zoals aangegeven wijst dit op een vermoedelijk beperkte omvang, beperkt tot de bovengrond aan de achterzijde van de woning. Dergelijke verhoogde waarden komen vaker voor in oud historische woonkernen en behoren tot het verwachtingspatroon en worden beschouwd als historisch. Met uitgevoerd onderzoek is er voldoende inzicht in de verontreinigingssituatie. De omgang van de verontreiniging is beperkt, waardoor er in huidige situatie en gebruik wettelijk geen saneringsplicht geldt. Wel dient een gebruiker te realiseren dat dergelijke verhoogde loodgehaltenes risico's kunnen geven naar het gebruik van de locatie. Over lood is de laatste jaren discussie geweest, maar met enige kennis over de mogelijke risico's van lood is een verantwoord gebruik van dergelijke locaties zeker wel mogelijk.

Voor grondverzet t.b.v. evt. nieuwbouw of anderzijds betekent dit dat vrijkomende grond van deze locatie niet zondermeer mag worden afgevoerd naar andere locaties. Ook vermengen met grond van de rest van de locatie mag niet. Indien grondverzet plaatsvindt mag vrijgekomen grond wel ter plaatse weer worden hergebruikt als aanvulgrond. Evt. terug onder een vloer van het (nieuwe) gebouw of vaste verharding (terras) kan ook. Afvoer naar een grondverwerker is aan andere optie, maar wellicht dat deze partij dan om een aanvullend onderzoek zal vragen (partijkeuring). Hiervoor geldt een algemene zorgplicht van de eigenaar.

In geval van een Omgevingsvergunning-bouwen op deze locatie is het uitgevoerde onderzoek nu voldoende.

Het volledige onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.3 PFAS

PFAS is een verzamelnaam en staat voor poly- en perfluoroalkylstoffen. Deze groep chemische stoffen is door mensen gemaakt en komt van nature niet voor in het milieu. PFAS kunnen een negatief effect hebben op milieu en gezondheid. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft tijdelijke

achtergrondwaarden afgeleid voor twee soorten PFAS in de Nederlandse bodem:

PFOS perfluorooctaansulfonaten en PFOA perfluoro octanoic acid.

Gelet op dit tijdelijke handelingskader ten aanzien van PFAS kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit op de locatie Duivenhoeksestraat niet belemmerend is voor gebruik als wonen met tuin. Ten aanzien van de locatie Dorpsstraat 60 kan gesteld worden dat de voor grondverzet t.b.v. evt. nieuwbouw of anderszijds betekent dit dat vrijkomende grond van deze locatie niet zondermeer mag worden afgevoerd naar andere locaties. Ook vermengen met grond van de rest van de locatie mag niet. Indien grondverzet plaatsvindt mag vrijgekomen grond wel ter plaatse weer worden hergebruikt als aanvulgrond. Evt. terug onder een vloer van het (nieuwe) gebouw of vaste verharding (terras) kan ook. Afvoer naar een grondverwerker is aan andere optie. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht van de eigenaar

PFAS is niet expliciet onderzocht, maar voor de locatie geldt geen bijzondere verwachting op verhoogd voorkomen van deze stoffen anders dan door diffuse belasting vanuit de lucht. Voor beoordeling van de bodemkwaliteit in relatie tot wijzigen van bestemming is er geen dringende reden om PFAS te onderzoeken. Dit omdat de waarden waarbij risico's ontstaan voor de gebruikers van een gebouw of terrein ver boven de gehalten liggen die door diffuse belasting worden veroorzaakt. Verder zal er geen transport van grond plaats vinden, vanaf de ontwikkellocatie.

4.1.4 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vinden er minimale overschrijdingen van de achtergrondwaarden plaats. De bodem aan de Duivenhoeksestraat is geschikt voor de functie wonen en een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De bodem aan de Dorpsstraat 60 is geschikt voor functiewijziging naar bestemming 'verkeer' met subbestemming opslag/berging, een nader aanvullend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Voor de Dorpsstraat 60 verdwijnt er een geluidsgevoelige functie, dit hoeft niet nader onderzocht te worden. De ontwikkellocatie aan de Duivenhoeksestraat dient wel onderzocht te worden. De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Duivenhoeksestraat is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een 50 km/u weg.

De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 decibel (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde).

Als gevolg van wijziging bestemmingsplan zal een geringe toename plaatsvinden van het autoverkeer. De verkeersbewegingen voor de woning blijven beperkt tot het aantal verkeersbewegingen veroorzaakt door de bewoners.

Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk, aangezien er sprake is van een relatief lage verkeersintensiteit ter plaatse van de projectlocatie. Het betreft hier met name een plaatselijke ontsluitingsweg en geen doorgaande verbindingsweg. Het verkeer ter plaatse van de projectlocatie wordt hoofdzakelijk automatisch omgeleid via de Paalseweg.

Een nader aanvullend akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets:

Aan de Dorpsstraat 60 verdwijnt een woning, hier is ter plaatse sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit. Aan de Duivenhoeksestraat ong. wordt een woning toegevoegd, dit kan ter plaatse wel invloed hebben. Echter, er is sprake van het verplaatsen van een woning. Per saldo zullen er geen extra verkeersbewegingen zijn. Als er voor de locatie Duivenhoeksestraat ong. wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 25 per dag gesteld worden. Er zal nauwelijks tot geen sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0 gezet kan worden. In figuur 4.1 is de worst-case berekening weergegeven met 25 extra voertuigbewegingen.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 4.1 NIBM tool

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door

milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'buitengebied'. In figuur 4.2 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

figuur 4.2 Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets:

Voor onderhavig plan is gekeken naar mogelijke hinder voor omliggende functies met betrekking tot milieuzonering.

Voor de locatie aan de Dorpsstraat 60 verdwijnt een gevoelig object. Mocht er al sprake zijn van een bedrijf in de omgeving van deze locatie, dan is er sprake van een verbetering.

De locatie van de nieuw te bouwen woning aan de Duivenhoeksestraat ong. is met uitzondering aan de zuidkant omringd door omliggende bebouwing, bestaande uit woningen. Aan de zuidkant is een braakliggend perceel, met de bestemming 'Agrarisch – Kernrandzone'. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie is het bedrijf met functie nutsvoorziening gelegen naast Havenstraat 1.

De locatie is primair bestemd voor nutsvoorzieningen.

Deze activiteit wordt niet expliciet genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG-publicatie. Het huidige gebruik van de bestemming geeft in aard en omvang geen aanleiding te veronderstellen dat deze bedrijfsactiviteit een grote hindercontour heeft, zodat aantasting van het woon –en leefklimaat als gevolg van de bestemde bedrijfsactiviteiten binnen deze bestemming kan worden uitgesloten.

Overige bedrijven bevinden zich op grote afstanden van de projectlocatie. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting,

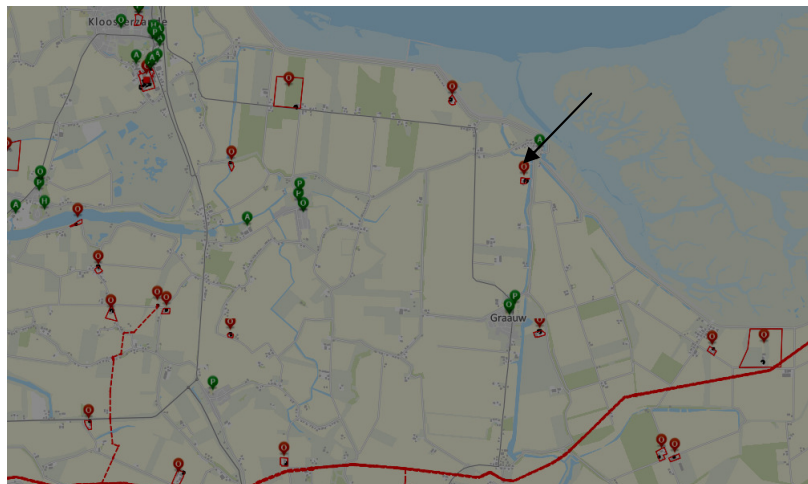
uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Duivenhoeksestraat ong., omdat hier een gevoelig object wordt toegevoegd. Aan de Dorpsstraat 60 verdwijnt een gevoelig object, waardoor er geen inventarisatie plaats hoeft te vinden. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals de transportleidingen ten zuiden van Zandberg en de vaarroute op de Westerschelde. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is het plangebied met zwarte pijl aangeduid.



figuur 4.3 Uitsnede Risicokaart

Toets:

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van meer dan een kilometer van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Flora en Fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Het plangebied aan de Duivenhoeksestraat is in gebruik als tuin. Er is geen beplanting aanwezig op het perceel, aangezien het perceel hoofdzakelijk is voorzien van een verharding. De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is niet waarschijnlijk. Mogelijk komen er in de nabijheid van de projectlocatie algemene soorten als veldmuis, egel, mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn niet toegestaan. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden hiermee rekening houden.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de

hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

Gezien het huidige gebruik van de projectlocatie, is niet aannemelijk dat er zich broedplaatsen van vogels bevinden.

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van de het plangebied. De werkzaamheden vinden plaats op een kleine oppervlakte en hebben een kort tijdsbeslag. Na afloop van de werkzaamheden is er geen effect. Er is een zeer beperkte tijdelijke extra stikstofdepositie omdat de werkzaamheden relatief kleinschalig zijn en binnen een kort tijdsbestek uitgevoerd worden. Grondlagen en (grond)waterstromingen worden niet verstoord. Er is dus geen significante verstoring op beschermde natuurwaarden.

Een verouderde energiearme woning is reeds gesloopt, om plaats te maken voor een goed geïsoleerde energiezuinige woning, welke zonder gasaansluiting wordt gebouwd. Er is door onderhavige ontwikkeling een afname van stikstofdepositie in de gebruiksfase te verwachten.

Concluderend, de flora en faunawet levert geen beperkingen of aandachtspunten op ten aanzien van het initiatief.

4.7 Stikstof

Op 8 oktober 2019 hebben de Gedeputeerde Staten van Zeeland – net als de andere provincies - nieuwe beleidsregels vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming. De regels helpen om de vergunningverlening voor stikstofgerelateerde activiteiten weer op gang te brengen. Die vergunningverlening was eerder stilgevallen na een uitspraak van de Raad van State.

Vanaf 11 oktober 2019 kunnen er weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het voormalige Programma Aanpak Stikstof nu van tevoren aangetoond moet worden dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen.

De nieuwe beleidsregels voor het verlenen van vergunningen leiden tot afnemende stikstofuitstoot door intern en extern salderen. Samengevat betekent dit het volgende:

- Initiatiefnemers die aan kunnen tonen dat ze per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat het initiatief geen significante effecten heeft op Natura 2000 gebieden, kunnen weer vergund worden. Dit kan door de uitstoot te beperken met schonere technieken of door te salderen.
- Die projecten die wel effect zouden hebben op de natuur kunnen als ze van groot maatschappelijk belang zijn en er geen alternatieven zijn, gebruik maken van de ADC-toets en de effecten compenseren.

De voorgenomen voor het verplaatsen van een woning betreft een initiatief dat mogelijk effect heeft op de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Alvorens goedkeuring kan worden verleend aan de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat als gevolg van het initiatief per saldo geen stikstof wordt uitgestoten of dat het initiatief geen significante effecten heeft op Natura 2000 gebieden.

Door De Koster Ruimtelijke Ordening is een notitie opgesteld, waar wordt ingegaan op de wijzigingen in stikstofemissie als gevolg van het initiatief en waarbij met behulp van het verplicht gestelde rekeninstrument Aerius- calculator een berekening is uitgevoerd van de effecten op de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan. De volledige notitie is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd.

Toets:

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze afwijking geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig.

4.8 Verkeer

De betreffende erven aan de Dorpsstraat 60 en de Duivenhoeksestraat ongenummerd, worden beiden ontsloten via de wegen waaraan ze gelegen zijn. Een (beperkte) toename van verkeersbewegingen door het toevoegen van één extra woning aan de Duivenhoeksestraat kan via de huidige weg worden afgewikkeld. De toename van worst-case 25 extra verkeersbewegingen per dag kan op deze weg met relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. Het perceel aan de Duivenhoeksestraat is reeds voorzien van een op- en afrit.

Aan de Dorpsstraat is in principe sprake van afname van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

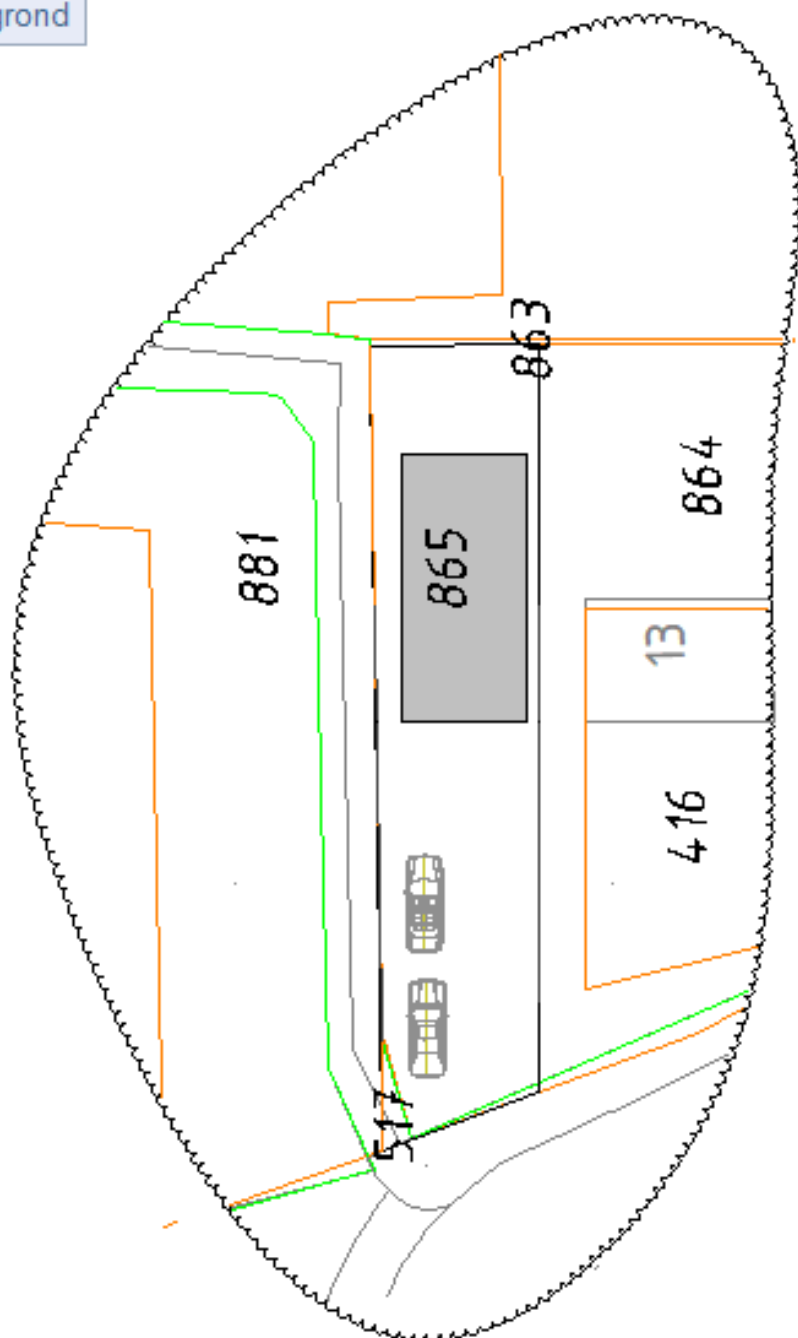
Het parkeren vindt voor beide locaties plaats in de directe omgeving.

Locatie Dorpsstraat voorziet in haar eigen behoefte inzake het aspect parkeren, aangezien de nieuwe bebouwing de functie garage/opslag (verkeer) zal hebben.

De ontwikkeling aan de Duivenhoeksestraat voorziet in haar eigen parkeerbehoefte door 2 parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan de handreiking parkeernormen CROW.

Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

grond



figuur 4.4 impressie mogelijkheid tot waarborgen van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden:

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Hulst heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden'.

Toets:

Dorpsstraat 60

Op deze locatie is de bestaande woning reeds gesloopt. Met de oorspronkelijke bouw van de woning en de verrichte sloopwerken, zijn mogelijke archeologische waarden reeds verstoord. Voor deze locatie geldt archeologische 'Waarde Archeologie-3'. Dit houdt in dat er een vrijstellingsoppervlakte is voor werkzaamheden onder de 1.000 m². Gelet op de omvang van het perceel, blijft men ruim onder deze vrijstellingsoppervlakte. Nader archeologisch onderzoek voor deze locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

Duivenhoeksestraat ong.

Daar waar de bouwtitel wordt toegepast geldt een 'Waarde Archeologie-3'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden onder de 1.000 m² en een vrijstellingsdiepte voor bodemingrepen tot 40 cm. Voor de bouw van de woning en gelet op de grootte van het perceel vindt ten alle tijden geen overschrijding plaats inzake verstoorbare oppervlakte. Overige werkzaamheden, zoals het aanleggen van bestrating blijft binnen de maximum vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

In de bestemmingsplanregels worden de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' over genomen. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

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

Cultuurhistorie:

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets:

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Derhalve word geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Overige belemmeringen

Binnen het plangebied is een vrijwaringszone – radar bekend. Echter vormt beoogde ontwikkeling geen belemmering voor de verstoring van het radarbeeld. Er vindt geen overschrijding plaats inzake een bouwhoogte van meer dan 63 meter ten opzichte van NAP. Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotop, bekend.

4.12 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in

ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de watertoetstabel Deze is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen.

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen. Het verharde oppervlak neemt toe. Op het eigen perceel is geen waterbergingsopgave mogelijk, wegens de beperkte omvang. De toename van de waterberging zal door middel van een overeenkomst tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemer worden afgekocht. Het gaat heribij om verharde oppervlakte.....*0,075=m3. De kosten bedragen momenteel € 98,50 per m3. Er is nog geen bouwplan voorhanden. De afkoping van de waterberging zal plaats vinden ten tijden van indiening omgevingsvergunning onderdeel bouwen.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.	Geen gevolgen voor de grondwaterkwaliteit. Geen functies met risico's voor de grondwaterkwaliteit. De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van verdroging. Dit aspect is niet van toepassing.

Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) 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.	Hemelwater wordt apart aangeboden aan het gemeentelijk rioolsysteem. Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan het gemeentelijk rioolsysteem.
Watervoorziening/-aanvoer Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de watervoorziening/-aanvoer. Dit aspect is niet van toepassing.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een zettinggevoelig gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.
Grondwateroverlast Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast	Geen sprake van wateroverlast in de omgeving bekend.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Het hemelwater wordt apart afgevoerd en aangesloten op het gemeentelijk riool. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Door bij de bouw geen gebruik te maken van uitlogende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabijheid van het projectgebied is dan ook geen sprake van natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Geen oppervlaktewater aanwezig in de nabije omgeving.

Andere belangen waterbeheerder	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van objecten, of terreinen van de waterbeheerder.
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.	Er zijn ter plaatse geen vaarwegen aanwezig. Er is een inrit aanwezig op locatie Duivenhoeksestraat ong.

4.13 Besluit M.E.R.

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets:

Het plan betreft het verplaatsen van een woning in planologische zin. De bouwmogelijkheid van een woning aan de Dorpsstraat 60 te Graauw wordt verplaatst naar de locatie Duivenhoeksestraat ong. te Graauw (Paal). De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2. Het huidige gebruik van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd:

“Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Uit voorgaande volgt dat het verplaatsen van één woning in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Geconcludeerd kan worden dat in dit geval er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5

Juridische planbeschrijving

5.1 Planopzet en systematiek

De in hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.1.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' en 'Parapluherziening Archeologie en Aardkundige Waarden' en de 'Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 36 Wonen

Artikel 34 Verkeer – Garages en bergplaatsen

Artikel 6 'Waarde Archeologie-3'

In dit artikel is de archeologische regeling overgenomen uit het bestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden (vastgesteld d.d. 8-6-2017)

5.1.2 Verbeelding

Duivenhoeksestraat ong. (kadastraal bekend als: HUL00 - H-865): Het perceel krijgt de bestemming 'wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-3'.

Dorpsstraat 60 (kadastraal bekend als: HTN01 - O-369): Het perceel krijgt de bestemming 'verkeer – garages en bergplaatsen', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-3'.

Hoofdstuk 6

Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen

Hoofdstuk 7

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van vooroverleg hebben de diverse vooroverlegpartners inspraak gehad in zijn de opmerkingen verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In overeenstemming met de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Tijdens de ter inzage termijn is één zienswijze ingediend. Het gewijzigde bestemmingsplan zal na vaststelling in de gemeenteraad wederom zes weken ter visie worden gelegd. In deze periode is er de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

7.2 Conclusie

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