

Bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Kernen 1H (Julianastraat 28, Heikant)'



Versie: ontwerp

Datum: augustus 2022

Bestemmingsplan
'Partiële herziening
bestemmingsplan Kernen 1H
(Julianastraat 28, Heikant)'

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpheikjulianastr28-0010
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	augustus 2022
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het slopen van twee landbouwloodsen en het bouwen van twee woningen op het perceel Julianastraat 28 te Heikant.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Voorgaande situatie plangebied	9
2.2 Huidige situatie plangebied.....	9
2.3 Toekomstige situatie plangebied	10
2.4 Stedenbouwkundige afweging	10
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten.	16
4.1. Bodem	16
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Flora en fauna.....	22
4.7 Verkeer	23
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	24
4.9 Kabels en leidingen.....	26
4.10 Overige belemmeringen.....	26
4.11 Stikstofdepositie.....	26
4.12 Waterhuishouding.....	26
4.13 Besluit M.E.R.	27
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Regels	28
5.2 Verbeelding	28
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1.1 Vooroverleg	29
6.1.2 Zienswijzen	29
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	29

Bijlage 1 Bodemonderzoek	31
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	33
Bijlage 3 Watertoetstabel	35
Bijlage 4 Stikstofonderzoek	37
Bijlage 5 Quicksan natuurwetgeving	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van Heikant ligt aan de Julianastraat 28 binnen de bebouwde kom een ruime woning op een ruim perceel. Er is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische functie van het perceel is reeds vervallen en de bestemming is inmiddels gewijzigd naar 'wonen'. De loodsen worden momenteel gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. De loodsen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.233 m².

Het perceel is nu in gebruik als woonboerderij. De verouderde bedrijfswoning is gesloopt en in 2014 vervangen door een nieuwe ruime villa. De gemeente Hulst is bereid om medewerking te verlenen aan de bouw van twee nieuwe woningen, op voorwaarde dat de aanwezige loodsen worden gesaneerd.

De Julianastraat is een bebouwingslint dat de kern Heikant en de kern Koewacht verbindt. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom. De zanderige ondergrond zorgt voor een kleinschalig landschap met relatief veel bebossing en lintbebouwing, het landschap doet on-Zeeuws aan.

De nieuwe ontwikkeling aan de Julianastraat past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Afbeelding 1, nieuwe villa en te slopen loodsen

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het volledige perceel Julianastraat 28 en bestaat uit de kadastrale percelen HUL N 611 en 612. In figuur 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding.



Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is wit omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Julianastraat ong. is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 15 april 2021 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In figuur 1.2 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Hulst, 1h' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel is bestemd als 'wonen'. Binnen het vlak met de bestemming wonen is één woning toegestaan. Dit is de bestaande woning. De twee toekomstige woningen worden gebouwd oostelijk van de bestaande woning, dus richting het centrum van de kern Heikant toe. Op dit gedeelte van het perceel is geen bouwblok aanwezig. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van twee extra woningen niet toe.

Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2' en een deel van het perceel gelegen enkele meters achter de voorgevelrooilijn heeft de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

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

2.1 Voorgaande situatie plangebied

Het plangebied bestond oorspronkelijk uit een agrarisch bedrijf. Op het perceel stond een verouderde bedrijfswoning welke gebouwd is medio jaren '50 van de vorige eeuw. De woning voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd en is inmiddels gesloopt. Het aanwezige groen die bij de privétuin van de woning hoorde is inmiddels grotendeels gesaneerd.



Afbeelding 2.1: voorgaande situatie van het plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Huidige situatie plangebied

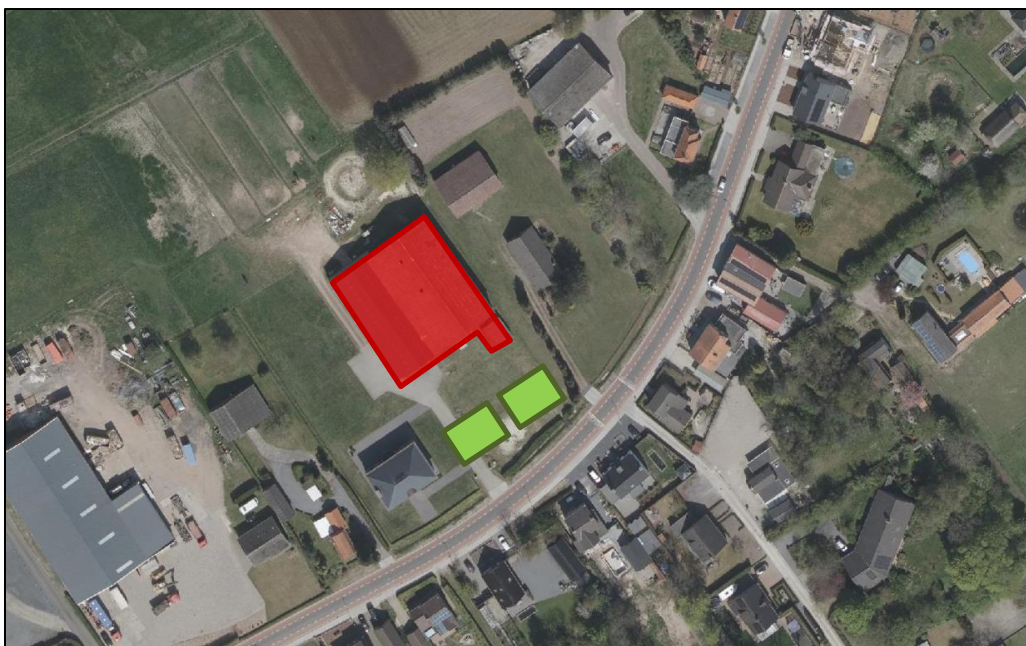
De verouderde woning is inmiddels gesloopt en vervangen door een ruime villa. Doordat ook het aanwezige groen is verwijderd zijn de achterliggende loodsen meer aanwezig in het straatbeeld. De loodsen zijn gezamenlijk ongeveer 1.233 m² groot en bestaan uit een asbest dak. De loodsen zijn thans in gebruik als paardenstallen.



Afbeelding 2.2: huidige situatie van het plangebied (bron: Google Maps)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Op het perceel worden de voormalige bedrijfsloodsen gesloopt en worden twee vrijstaande woningen gebouwd. Het ontwerp van deze woningen is nog niet bekend. In principe wordt een woning met twee bouwlagen en een kap toegestaan. De woningen worden gebouwd in de rooilijn van de naastgelegen woning Julianastraat 28.



Afbeelding 2.3: toekomstige situatie van het plangebied (bron: Google Maps)

2.4 Stedenbouwkundige afweging

Vanuit het centrum van Heikant slingert de Julianastraat zich richting Koewacht. Bij de grens tussen de gemeenten Hulst en Terneuzen gaat de weg over in de Emmabaan. Tot de gemeentegrens is de weg relatief dicht bebouwd met weinig open stukken en doorzichten naar het buitengebied. Over het algemeen is er sprake van vrijstaande woningen op ruime kavels. Aan weerszijden zijn er nog enkele actieve bedrijven aan de straat gelegen.

De toekomstige woningen zorgen niet voor extra verdichting, ze komen immers op de plek waar twee loodsen worden gesloopt. De locaties voor de geplande woningen liggen in het bebouwingslint aan de noordzijde van de Julianastraat. Aan weerszijden van de ontwikkellocatie zijn woningen gelegen. De nieuwe woningen passen organisch in het bestaande bebouwingslint.

3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050. Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie

Toets

In het voorgenomen bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkellocatie is gelegen in stedelijk gebied en zorgt voor geen extra ruimtebeslag.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en 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. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Toevoegen twee woningen aan de Julianastraat

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van twee extra woningen. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Een ontwikkeling van minder dan twaalf woningen wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het toevoegen van twee woningen 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 Omgevingsvisie Zeeland

Op 11 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

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

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

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

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

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

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

Toets

De ontwikkellocatie aan de Julianastraat is een inbreidingslocatie. Hoewel het perceel reeds bestemd is als wonen, heeft het thans een bedrijfsmatige uitstraling. Het saneren van de voormalige bedrijfsbebouwing en ter compensatie het toevoegen van twee nieuwe burgerwoningen past beter in de omgeving, die eveneens uit voornamelijk burgerwoningen bestaat. De ontwikkeling past het landschap niet aan.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is nog steeds de geldende verordening. Deze zal in 2022 worden vervangen door een geactualiseerde Omgevingsverordening. Veel regels uit deze verordening hebben betrekking op het buitengebied. Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking zijn in 2016 komen te vervallen omdat die nu zijn geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3.1.). Voor het plangebied en de ontwikkeling gelden geen specifieke provinciale voorschriften uit de Omgevingsverordening 2018.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst 2012-2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'behouden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie geen grote wijzigingen worden verwacht, of zelf niet actief met plannen aan de slag gaat. De nadruk ligt op beheer van de bestaande situatie. Ontwikkelingen met minder dan 20 woningen worden nog steeds passend binnen de strategie behouden geacht. Onderhavige ontwikkeling blijft ruim onder de 20 woningen en past hier dus binnen. Het slopen van twee grote landbouwloodsen en het toevoegen van twee woningen aan de Julianastraat in Heikant past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie van de gemeente 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.

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie Zeeland maken samen afspraken over de regionale woningmarkt. Naast afspraken in kwalitatieve zin, worden ook afspraken vastgelegd over het aantal toe te voegen woningen aan de woningmarkt. Het college van B&W van de gemeente Hulst heeft reeds ingestemd met deze ontwikkeling en dient de twee extra woningen mee te nemen in de planmonitor, zodat aan de regionale woningmarktafspraken wordt voldaan.

3.3.3 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

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

Voor voorliggende ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van twee extra woningen binnen de gemeente Hulst. Artikel 5 van de beleidsregels is van toepassing. Het bouwplan voldoet aan de beleidsregels wanneer is aangetoond dat:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan op zowel de ontwikkelingslocatie als de saneringslocatie;
- b. bouw buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 2.3 kan uitsluitend plaats vinden in kernrandzones en in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters;
- c. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
- d. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie; een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden 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. De nieuwe woningen zijn gelegen aan de Julianastraat. Dit is een uitloper van de kern Heikant in oostelijke richting, richting de kern Koewacht. Dit bebouwingslint is binnen de bebouwde kom gelegen en een typisch kenmerk van de zandgronden in het grensgebied van oost Zeeuws-Vlaanderen. Er is sprake van een inbreidingslocatie, binnen het bebouwingslint. Gelet op de te slopen bedrijfsgebouwen, neemt per saldo het bebouwingsoppervlakte sterk af;
- Ad b. Het perceel aan de Julianastraat waarop de woningen worden gebouwd zijn gelegen binnen de bebouwde kom;
- Ad c. Binnen de kern Heikant en omgeving zijn al jaren nauwelijks tot geen bouwkvavels beschikbaar voor zelfbouw van deze omvang. Andere verkavelingen die recent zijn ontwikkeld in de omgeving hebben andere oppervlakten en daarmee ook een andere doelgroep;
- 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.

4. Omgevingsaspecten.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

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

4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische bedrijfslocatie.



Afbeelding 4.1, Luchtfoto uit 1959, op het perceel is een agrarisch bedrijf actief (bron: www.zeeland.nl)

4.1.2 Bodemonderzoek

Bij het beëindigen van het agrarisch bedrijf en vanwege de sloop van de agrarische bedrijfswoning en de bouw van een nieuwe woning is door Colsen BV een bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 1a bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens dit bodemonderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond boven de achtergrondwaarden en/of streefwaarden in zowel bovengrond, ondergrond als grondwater. Er is geen noodzaak voor een vervolgonderzoek en er zijn met de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat de bodem van het perceel geschikt is voor het gebruik als 'wonen' ter hoogte van de bestaande woning.

Omdat in het eerdere bodemonderzoek het gedeelte van de toekomstige twee woningen, waarvoor deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan is opgesteld, niet is meegenomen in dit bodemonderzoek, is in 2022 door MCG Zuidwest de bodem op de overige delen van het perceel nader onderzocht. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 1b bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de resultaten blijkt dat in de bovengrond rondom de loodsen licht verhoogde gehalten zink, kwik, lood, PCB en PAK zijn aangetoond. In de bovengrond van het zuidelijke deel zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In de ondergrond van het gehele terrein zijn licht verhoogde gehalten PCB, kobalt en kwik aangetoond.

Ter plaatse van de bestaande bovengrondse 1.000 liter huisbrandolie (HBO-) tank en de voormalige ondergrondse 3.000 liter HBO tank zijn zintuiglijk geen olie-gerelateerde waarnemingen gedaan. De bestaande bovengrondse tank is niet gevuld. Analytisch zijn hier ook geen verhoogde gehalten minerale olie gemeten.

Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

4.1.3 Conclusie

Op grond van de historie en het gebruik van het plangebied heeft in het verleden een agrarisch bedrijf op het perceel gevestigd geweest. Bij de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en voor de bouw van de nieuwe woning is een bodemonderzoek uitgevoerd en in 2022 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze bodemonderzoeken zijn uitsluitend licht verhoogde resultaten gemeten. Hierdoor is een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen voor de bouw van de twee extra woningen op het perceel Julianastraat 28 te Heikant. Wel dient rekening te worden gehouden met de druppelzone aan de oostkant van de loodsen en van de garage. Deze zone dient nader te worden onderzocht na sanering van de asbestdaken van de twee te slopen loodsen. Na de sloop van de loodsen kan eveneens de bodem onder deze loodsen nog nader onderzocht worden op het voorkomen van asbest. Mocht blijken dat er sprake is van asbestvervuiling, dan mogen de twee woningen pas worden gebouwd, nadat een certificaat van vrijgave van asbestasanering is overlegd. Deze voorwaarde is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

De vrijkomende grond dient (met uitzondering van de grond, welke vrijkomt onder de druppelzone) zoveel mogelijk te worden hergebruikt binnen het plangebied.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaaï wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Julianastraat is aangemerkt als een 50 km/u weg. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een nieuwe ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Door Van Kooten Akoestisch Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaaï inzichtelijk te maken.

Uit dit onderzoek blijkt dat er op de gevel van één nieuw te bouwen woning de geluidbelasting 53 dB bedraagt.. Hiermee wordt wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB overschreden.

Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn waarschijnlijk niet haalbaar. Dit komt deels doordat het gaat om de realisatie van maximaal 2 woningen. Voor een volledige afweging van maatregelen wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

De gemeente Hulst dient vanwege de geluidsbelasting van de Julianastraat een hogere waarde van 53 dB vast te stellen voor 1 nieuw te bouwen woning.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient tevens te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij dient als uitgangspunt te worden genomen de geluidsbelasting op de gevel zonder toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

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

Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twee extra woningen. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van twintig extra verkeersbewegingen per dag. Dit is in beide gevallen een berekening met een ruime marge boven de kengetallen van het CROW, omdat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen lager zal liggen. In figuur 4.8 is de berekening weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
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 betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.8: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

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 'gemengd gebied', omdat er sprake is van een doorgaande weg, de aanwezigheid van diverse bedrijven, bedrijfswoningen en burgerwoningen. In figuur 4.9 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.9: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Nabij de locatie van de nieuw te bouwen woningen aan de Julianastraat is aan de westzijde een transportbedrijf gelegen. Dit bedrijf is in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als

'Goederenwegvervoer zonder schoonmaken tanks' (SBI 494), dit is een milieucategorie 3.1 inrichting. Hierbij gelden als richtafstanden 0 meter voor geur, 0 meter voor stof en 50 meter voor geluid. Omdat er sprake is van gemengd gebied, kan deze afstand met één stap worden teruggebracht naar dertig meter. De nieuwe woningen worden op tenminste 55 meter afstand van dit transportbedrijf gebouwd. Daarnaast wordt opgemerkt dat tussen het transportbedrijf en de twee toekomstige woningen een tweetal bestaande woningen zijn gelegen. De nieuwe woningen worden hierdoor niet de nieuwe maatgevende woningen voor het aanwezige bedrijf.

Overige bedrijven liggen op grote afstanden (meer dan 100 meter) van de projectlocatie, de toe te voegen woningen zijn voor deze bedrijven geen maatgevende woningen. Gelet op de afstand tussen deze bedrijven en de nieuwe woningen van meer dan 100 meter en het omgevingstype gemengd gebied, zijn deze woningen niet belemmerend voor de bedrijfsvoering. Ook wanneer wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk', waarvoor dus grotere richtafstanden gelden, zou kunnen worden voldaan aan deze richtafstanden. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig plan voor de overige bedrijven in de omgeving van het plangebied.

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

gevelbeplating. Het dak bestaat uit asbest waar vleermuizen geen ruimte hebben. Er zijn geen spouwmuren of houten spanten waar potentiële dagverblijven zijn.

In de te slopen bebouwing zijn broedvogels vastgesteld. Dit betreft een houtduif. Er zijn geen andere broedvogels aangetroffen. Er zijn ook geen restanten van nesten aangetroffen van vogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Nesten van alle vogels zijn beschermd indien deze nog in gebruik zijn (eieren of jongen). De sloop van de bebouwing zal plaatsvinden in het najaar (na 1 september). Er zijn dan geen broedvogels meer te verwachten.

Voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van de te slopen bebouwing.

Gebiedsbescherming

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

De volledige quickscan is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Verkeer

De ontwikkeling zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen door het toevoegen van twee extra woningen aan de Julianastraat.

Ontsluiting

De Julianastraat is een straat binnen de bebouwde kom van Heikant met een 50 km/u snelheidsregime. Alle aangelegene percelen zijn rechtstreeks aangesloten op de Julianastraat. De twee nieuwe woningen worden eveneens rechtstreeks aangesloten op de Julianastraat. Voor de bestaande woning is reeds een oprit aanwezig. Er worden dus twee extra aansluitingen gerealiseerd op de Julianastraat. Gelet op de omgeving zal dit geen belemmeringen opleveren voor het doorgaande verkeer aan de Julianastraat.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de kengetallen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaande koopwoning in de bebouwde kom gelden kengetallen met een bandbreedte tussen 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig via de Julianastraat verwerkt worden. Deze straat is op geen enkele wijze als verkeersknelpunt bekend. Het aspect 'verkeersgeneratie' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Ook voor het aspect parkeren wordt aangesloten bij de kengetallen van genoemde CROW publicatie. Hier geldt voor een vrijstaande koopwoning de kengetallen met een bandbreedte tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen per woning. Beide percelen krijgen een oppervlakte van zo'n 1.500 m². Tussen de voorgevel wordt een afstand van zo'n tien meter aangehouden. Het is nog niet bekend of de te bouwen woningen een garage krijgen. De percelen en de voortuin in het bijzonder zijn ruim genoeg om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden. Ook het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de 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 'Kernen 1H', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Julianastraat geldt een 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die tot de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken en met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte worden overschreden, maar niet de vrijstellingsoppervlakte van 500 m². Gelet op de zanderige ondergrond ligt een strokenfundering voor de hand. Indien hier van gebruik zal worden, is de overschrijding van de vrijstellingsdiepte zelfs zeer beperkt. De te bouwen woningen worden, mede gelet op de zanderige ondergrond, niet diep gefundeerd, waardoor ook de te verstoren diepte zeer beperkt zal zijn.

Wanneer er geen verplichting voor een nader archeologisch onderzoek ligt, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet (ex artikel 5.10 Erfgoedwet). Bij een vondst dient contact te worden opgenomen met de gemeente Hulst.

In de bestemmingsplanregels zijn de voorschriften van de parapluherziening 'Archeologie en Aardkundige Waarden' van toepassing verklaard. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

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

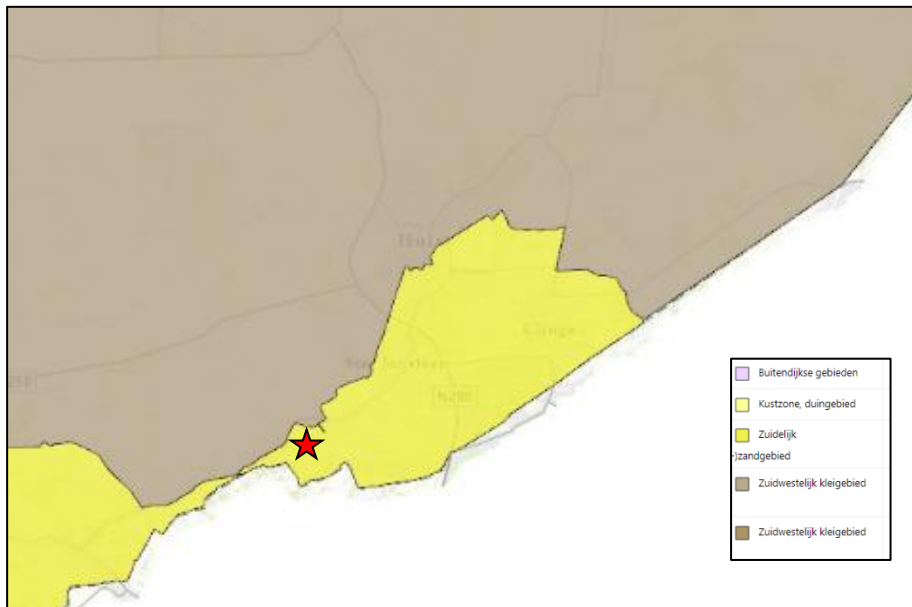
Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische en aardkundige elementen is

vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische boerderijen aanwezig



Afbeelding 4.10, cultuurhistorische waardenkaart landschapstypen (bron: zeeland.nl)

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat het plangebied wel is gelegen in het zuidelijk (dek)zandgebied Zeeuws-Vlaanderen. Dit is een aardkundig waardevol monument. Slechts een klein gedeelte van Zeeland wordt in beslag genomen door dekzand. Alleen in het uiterste zuiden van Zeeuwsch-Vlaanderen aan de grens met België komt dit zand, in de vorm van ruggen, aan de oppervlakte. Elders zijn de ruggen bedekt met een dikke laag veen of klei. Tijdens de laatste IJstijd (Weichselien, 73.000 – 10.000 jaar geleden) bestond Nederland uit een poolwoestijn. Het zand werd door de wind in zuidwest-noordoost lopende dekzandruggen afgezet. Deze gronden zijn chemisch relatief arm en worden afgewisseld met lagere, rijkere gebieden, die bedekt zijn geweest met veen dat in de 12^e en 13^e eeuw is afgegraven.

Het dekzandgebied kent over het algemeen een lange en continue bewoningsgeschiedenis die ver voor de jaartelling is begonnen. Omdat de zandgronden van Zeeuwsch-Vlaanderen tijdens de Tachtigjarige Oorlog of Opstand (1568-1648) kustgebieden waren en dreigden te overstromen, zijn ze toen van dijken voorzien. Op sommige plaatsen is na een dijkdoorbraak het zand bedekt met een laagje slib. Welen en kreken geven in het huidige landschap aan waar de dijken zijn doorgebroken. De ontginning van de zandgebieden vond plaats vanuit enkele wegen en de bewoning concentreerde zich hieraan (zogenaamde wegdorpen). De oorspronkelijke verkaveling van de omliggende veengrond bestond uit strookvormige percelen met houtsingels langs de perceelsgrenzen. Vanwege de omvang van dit gebied, vloeien er geen beperkingen uit in ruimtelijk opzicht.

Het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen heeft een gunstig effect op het dekzandgebied. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die reeds bebouwd is en neemt derhalve geen nieuwe ruimte in beslag. De ontwikkeling vindt eveneens plaats binnen de bebouwde kom. Geconcludeerd kan worden dat de sloop van de bedrijfsgebouwen en herbouw van twee woningen leidt tot

structureel minder bebouwing. De ontwikkeling tast de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aan.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn er geen overige beperkingen, zoals een molenbiotoop, of een radargebied bekend.

4.11 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk, zoals bedoeld in de Wabo.

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

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

Voor de gebruiksfase van de twee extra woningen aan de Julianastraat is een stikstofberekening uitgevoerd. Er is uitgegaan van een gemiddelde van achttien verkeersbewegingen per dag, dit is iets boven de landelijke kengetallen van het CROW. Een deel van het verkeer zal zich afwickelen via de N290 (Gentsevaart), een kleiner deel via de N258 (Lageweg). Vanaf dit punt gaat het verkeer op in het normale verkeersbeeld.

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 omgegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 3.

4.13 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen van twee bedrijfsgebouwen en het toevoegen van twee woningen aan de Julianastraat in Heikant. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Kernen Hulst 1H, Julianastraat 28, Heikant' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel thans horende bij Julianastraat 28 te Heikant. De planopzet sluit waar mogelijk aan bij het moederplan 'Kernen Hulst 1H' van de gemeente Hulst, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen.

5.1 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst, 1H' zijn van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wonen

Voor dit artikel geldt dat hierin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de nieuw te bouwen woningen een waterberging moeten realiseren op het eigen terrein, dat de loodsen gesloopt moeten worden en dat de asbestsanering pas wordt vrij gegeven, nadat de gemeente dit heeft goedgekeurd. Voor het overige sluit het artikel aan bij het moederplan 'Kernen Hulst, 1^e herziening' (vastgesteld d.d. 21-04-2021).

5.2 Verbeelding

Op het perceel wordt het bestaande bouwvlak vergroot. Hierop komt een aanduiding voor maximaal drie woningen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

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

Provincie Zeeland

PM

Waterschap Scheldestromen

PM

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

6.1.2 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van PM tot en met PM ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn wel/geen zienswijze ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatie wet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de herbouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatie wet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genooddaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure

overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over het verhalen van eventuele planschade. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

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

Bijlage 1 | Bodemonderzoek

Bijlage 2 | Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 | Watertoetstabel

Bijlage 4 | Stikstofonderzoek

Bijlage 5 | Quickscan natuurwetgeving

