

# Partiële herziening Bestemmingsplan Kernen Hulst 1H (Wilhelminastraat 20, Lekestraat 6)



# Bestemmingsplan

## Kernen Hulst 1H

(Wilhelminastraat 20, Lekestraat 6)

|                     |                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificatiecode:  | NL.IMRO.0677.bpheiklekestr6-0010                                                                                                                                                  |
| Planstatus:         | Ontwerp                                                                                                                                                                           |
| Datum:              | september 2022                                                                                                                                                                    |
| Auteur:             | Tom de Koster                                                                                                                                                                     |
| Korte omschrijving: | Bestemmingsplan voor het weg bestemmen van een woning op het perceel Wilhelminastraat 20 te Sint Jansteen en het toevoegen van een woning op het perceel Lekestraat 6 te Heikant. |



## Inhoud

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                                   | 5  |
| 1.1 Aanleiding.....                                 | 5  |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....          | 5  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan.....                    | 6  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                | 6  |
| 2 Planbeschrijving.....                             | 7  |
| 2.1 Het initiatief.....                             | 7  |
| 2.2 Huidige situatie plangebied.....                | 7  |
| 2.3 Toekomstige situatie plangebied .....           | 9  |
| 3. Beleidskader .....                               | 12 |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                | 12 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                        | 13 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                       | 14 |
| 4. Omgevingsaspecten. ....                          | 17 |
| 4.1. Bodem .....                                    | 17 |
| 4.2 Geluid .....                                    | 19 |
| 4.3 Luchtkwaliteit .....                            | 20 |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering.....                | 22 |
| 4.5 Externe veiligheid .....                        | 23 |
| 4.6 Flora en fauna.....                             | 24 |
| 4.7 Stikstof.....                                   | 25 |
| 4.8 Verkeer .....                                   | 26 |
| 4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie. .... | 26 |
| 4.10 Kabels en leidingen.....                       | 28 |
| 4.11 Overige belemmeringen.....                     | 28 |
| 4.12 Waterhuishouding.....                          | 28 |
| 4.13 Besluit M.E.R. ....                            | 28 |
| Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....        | 30 |
| 5.1 Planopzet en systematiek.....                   | 30 |
| 6 Economische uitvoerbaarheid.....                  | 31 |
| 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....            | 32 |
| 7.1 Vooroverleg .....                               | 32 |
| 7.2 Zienswijzen .....                               | 32 |
| Bijlage 1: Flora en Fauna toets .....               | 34 |
| Bijlage 2: Stikstofberekening .....                 | 36 |
| Bijlage 3: Watertoetstabel.....                     | 38 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Lekestraat te Heikant ligt een kavel tussen twee vrij recente woningen in. Het is aannemelijk dat voor deze kavel een verzoek is ingediend om hier een woning te bouwen. Een buitenstaander zou kunnen denken dat er al sprake is van een bouwka­vel. Het geldende bestemmingsplan staat echter de bouw van een woning niet rechtstreeks toe.

De gemeente Hulst is bereid medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning op deze locatie, op voorwaarde dat de initiatiefnemer elders een woning uit de markt neemt, zodat er per saldo geen woningen worden toegevoegd. De initiatiefnemers hebben hiervoor overeenstemming bereikt met de eigenaar van de woning Wilhelminastraat 20. Op deze locatie staan twee woningen, welke nagenoeg achter elkaar gebouwd zijn, het gaat om de huisnummers 20 en 20a. Door de woning aan de straatzijde, dus met huisnummer Wilhelminastraat 20, te slopen, komt de achterliggende woning beter tot zijn recht en ontstaat een logischere situatie, mocht in de toekomst deze woning worden verkocht.

Het verplaatsen van deze zogenaamde 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 Wilhelminastraat 20 te Sint-Jansteen en de Lekestraat ong. te Heikant. Het perceel aan de Lekestraat is gelegen tussen de huisnummers 4 en 8. Beide locaties liggen binnen de begrenzing van het stedelijk gebied. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

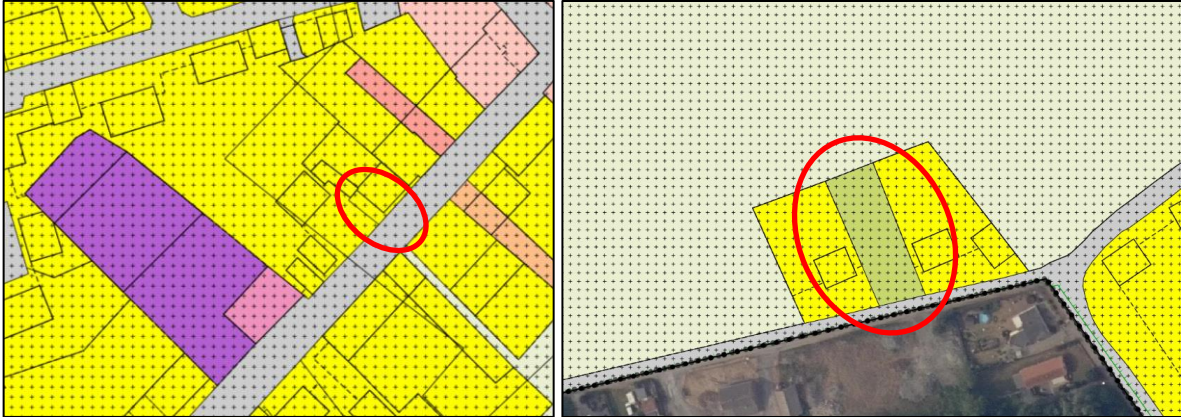


*Figuur 1.1: Ligging van beide locaties*

De begrenzing van het plangebied is rood omkaderd. De te slopen woning aan de Wilhelminastraat staat aan de straatzijde. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De beide erven 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. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In figuur 1.2 zijn voor beide locaties een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



*Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Hulst, 1<sup>e</sup> herziening' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De locatie aan de Wilhelminastraat 20 in Sint Jansteen is bestemd als 'wonen' met de aanduiding 'twee-aaneen'. De achterliggende woning Wilhelminastraat 20a, heeft de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'vrijstaand'. Tevens is de dubbelbestemming 'archeologie-1' van toepassing.

De locatie aan de Lekestraat te Heikant is bestemd als 'Tuin'. Tevens ligt op het perceel de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' en de dubbelbestemming 'archeologie-2'.

Het wegbestemmen 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.

### 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.



## 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 Het initiatief

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de bouw van een extra woning aan de Lekestraat 6 te Heikant een logische en verantwoorde invulling voor het perceel. Echter, vanuit maatschappelijk oogpunt heeft de gemeente Hulst niet direct een belang om hier een woning van de woningbouwvoorraad aan toe te kennen. Wanneer elders een woning wordt gesloopt en het is stedenbouwkundig verantwoord om op deze locatie geen woning te herbouwen, dan is de gemeente Hulst bereid om medewerking te verlenen aan het initiatief. De eigenaren van het perceel aan de Lekestraat hebben in de woning Wilhelminastraat 20 te Sint-Jansteen een dergelijke sloopwoning gevonden.

Het mes snijdt in feite aan drie kanten. De woningvoorraad in de gemeente Hulst wordt vernieuwd, zonder dat hier publieke middelen aan worden besteedt. De eigenaar van de sloopwoning heeft een kostendrager om de sloop te realiseren, terwijl de eigenaar van het perceel op deze manier er alsnog een bouwkaal van kan maken.



### 2.2 Huidige situatie plangebied

#### **Wilhelminastraat 20, Sint-Jansteen**

De Wilhelminastraat is de doorgaande weg die Sint-Jansteen verbindt met de kernen Heikant en Koewacht. Het perceel met huisnummer 20 ligt vrij dicht tegen het centrum van Sint-Jansteen aan. Direct achter de woning Wilhelminastraat 20, is de woning Wilhelminastraat 20a gebouwd. Direct rondom het perceel zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. In een ruimere omgeving zijn ook andere functies aanwezig, zoals detailhandel, horeca en een dorps huis. De Wilhelminastraat bestaat



hoofdzakelijk uit vrij smalle percelen, waar de woning dwars op de weg zijn gebouwd. De geveltypologie is divers.



*Afbeelding 2.2, te slopen woning aan de Wilhelminastraat 20 te Sint-Jansteen*



*Afbeelding 2.3, achterzijde te slopen woning aan de Wilhelminastraat 20 te Sint-Jansteen*

### **Lekestraat 6, Heikant**

Direct aan de Rijksgrens ligt de Lekestraat. Deze straat vormt in feite de grens tussen Nederland en België. Aan de noordelijke zijde van de straat zijn we in Nederland, aan de zuidzijde in België. De Lekestraat ligt in het verlengde van de Magdalenestraat. Deze straat is aan weerszijden bebouwd met lintbebouwing. De Lekestraat is minder intensief bebouwd. De aanwezige bebouwing bevindt zich hoofdzakelijk aan de Belgische zijde van de straat. De bebouwing aan het Nederlandse deel bestaat uit drie woningen, namelijk Lekestraat 2, 4 en 8. Tussen de huisnummers 4 en 8 ligt een onbebouwde kavel die thans wordt gebruikt als wei. In de huisnummering is kennelijk al rekening

mee gehouden dat deze kavel ooit zou worden bebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit ook een logische invulling. Hoewel de bebouwing in de omgeving niet intensief is, behoort het perceel tot de kom van de kern Heikant. Het toevoegen van een woning op deze locatie is een opvulling van het bebouwingslint.



*Afbeelding 2.4: aanzicht Lekestraat 6, Heikant*

## 2.3 Toekomstige situatie plangebied

### **Wilhelminastraat 20, Sint-Jansteen**

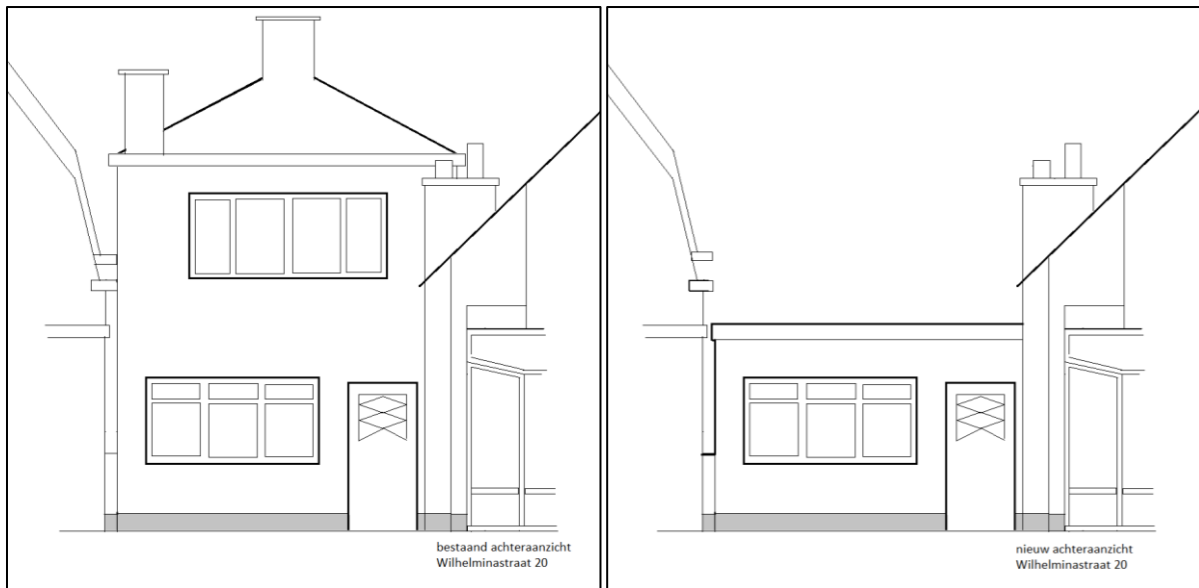
De woning aan de Wilhelminastraat 20 wordt gesloopt. Hierdoor komt de achterliggende woning Wilhelminastraat 20a beter tot zijn recht in het straatbeeld. Deze woning ligt nu vrijwel volledig verscholen achter de te slopen woning met huisnummer 20. De vrijgekomen ruimte wordt als voortuin gebruikt en zal behoren bij de woning met huisnummer 20a. Bouwkundig is de te behouden woning met huisnummer 20a ook van betere kwaliteit.

Vanaf de straatzijde lijkt het of de naastgelegen woning met huisnummer 18 aan de woning is gebouwd. Dit is, met uitzondering van de gedeelde dakgoot, niet het geval. Tussen beide woningen is een spouw van ca. 30 centimeter. Bouwkundig is het daarom eenvoudig de woning te slopen, zonder dat er maatregelen moeten worden uitgevoerd aan deze woning met huisnummer 18. De eigenaren van de woning met huisnummer 18 zijn op de hoogte gesteld van het initiatief en hebben schriftelijk hun akkoord gegeven. Voor de te behouden woning met huisnummer 20a zullen wel bouwkundige ingrepen moeten worden uitgevoerd aan de buitengevel.

De Wilhelminastraat rondom de projectlocatie heeft een vrij stenig karakter. Het slopen van de woning direct aan de straat en het toekomstige gebruik als voortuin, zal een (beperkte) bijdrage leveren aan een meer open en groen karakter van de omgeving.



*Afbeelding 2.5 en 2.6: bestaand en indicatief nieuw vooraanzicht Wilhelminastraat 20a*



*Afbeelding 2.7 en 2.8, bestaand en gewenst nieuw achteraanzicht Wilhelminastraat 20a*



*Afbeelding 2.9, te slopen deel Wilhelminastraat 20 (rood)  
en samen te voegen met Wilhelminastraat 20a (groen)*

### **Lekestraat 6, Heikant**

Op de ruime kavel tussen de bestaande bebouwing 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 nog niet bekend en is aan de toekomstige eigenaar.



## 3. Beleidskader

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.13.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het slopen van een verouderd pand en herbouw van een nieuwe duurzame woning met een waterberging op eigen terrein, past binnen de uitgangspunten van de NOVI.

#### 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.

#### 3.1.3.1 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. 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 woning Wilhelminastraat 20, naar Lekestraat 6**

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 tot twaalf woningen. 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 en omgevingsverordening

Op 11 november 2021 heeft Provinciale 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 CO<sub>2</sub> 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 ontwikkeling voegt geen woningen toe aan de woningvoorraad. Sterker nog, de ontwikkeling zorgt er voor dat een verouderde particuliere woning wordt gesloopt en hiervoor een moderne en energiezuinige woning wordt terug gebouwd. De ontwikkeling aan de Wilhelminastraat en de Lekestraat draagt dus bij aan de verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de regionale en provinciale woningvoorraad. Het slopen en herbouwen van woningen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie de Rood voor Rood regeling genoemd.

### **3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018**

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied. Zowel de locatie aan de Wilhelminastraat, als aan de Lekestraat zijn op basis van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 in stedelijk gebied gelegen. De provincie kent voorwaarden voor het verplaatsen van individuele burgerwoningen wordt in de Omgevingsverordening de 'rood voor rood' regeling genoemd. Echter deze regeling richt zich op het buitengebied. Het verplaatsen van woningen binnen stedelijk gebied wordt niet als provinciaal belang gezien.

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. Beide locaties vallen 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



Wilhelminastraat te Sint Jansteen. Hier wordt een oude woning gesloopt en krijgt de omgeving wat meer ruimte.

De nieuwe woning aan de Lekestraat ligt tussen twee relatief jonge vrijstaande woningen. Een nieuwbouw woning past op deze locatie. De omvang van het perceel is ruim genoeg voor een nieuwe woning. Omdat er sprake is van het opvullen van een ruimte tussen bebouwd gebied, is er geen sprake van het uitbreiden van bebouwd gebied.

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 zorgen 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 Wilhelminastraat 20 te Sint-Jansteen wordt de grootste kwaliteitswinst geboekt, doordat hier een verouderde woning wordt gesaneerd. De herbouwlocatie aan de Lekestraat 6 te Heikant is gelegen tussen bestaande woningen. De omvang en ligging van de kavel is passend om hier een woning te bouwen;
- Ad b. Het perceel aan de Lekestraat 6 waarop de woning wordt herbouwd, behoort tot de bebouwde kom van Heikant. De woning wordt in het bestaande lint gebouwd;
- Ad c. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.3.1 van deze toelichting;
- 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 gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, verwezen wordt naar paragraaf 4.11 en bijlage 3 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid f van de beleidsregels wordt voldaan;
- 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.

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 Wilhelminastraat verandert het gebruik van de grond niet. De locatie van de te slopen woning is onderdeel van het perceel Wilhelminastraat 20a, waarvan de woning niet gesloopt wordt. Voor deze locatie hoeft dus geen nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden, voor de Lekestraat is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

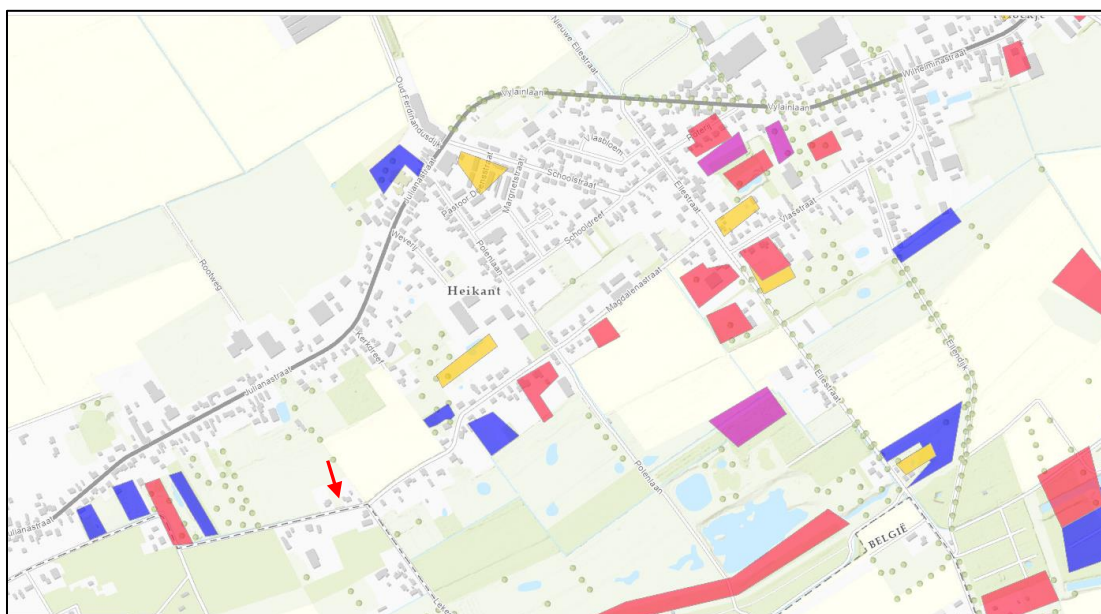
#### 4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als erf. Er hebben zich geen landbouwactiviteiten, of bedrijfsmatige activiteiten op plaats gevonden.



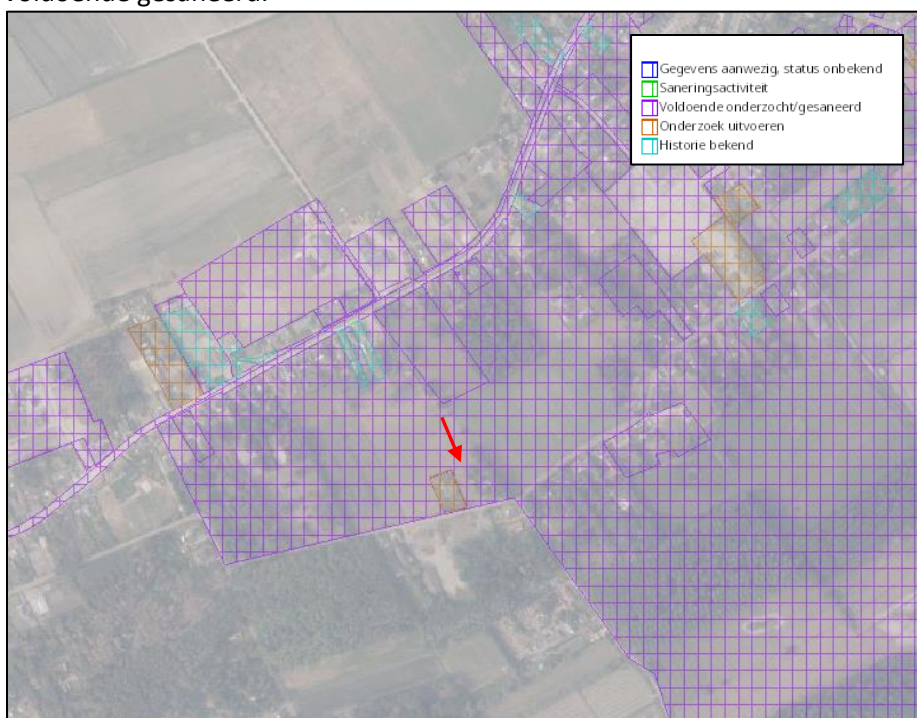
Figuur 4.1, luchtfoto uit 1970, het perceel is in gebruik als erf (bron: [www.zeeland.nl](http://www.zeeland.nl))

Op het perceel is in het verleden ook niet in gebruik geweest als boomgaard.



Figuur 4.2, Boomgaardenkaart (bron: [www.zeeland.nl](http://www.zeeland.nl))

Tot slot is op basis van de gegevens van het bodemloket het gebied voldoende onderzocht en/of voldoende gesaneerd.



Figuur 4.3, Kaart Bodemloket

#### 4.1.2 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 Lekestraat niet belemmerend is voor gebruik als wonen met tuin. 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.

#### 4.1.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek en de actuele gevens uit het Bodemloket hoeft de bodem niet nader te worden onderzocht. De bodem is geschikt voor de functie wonen.

#### 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. Aan de Wilhelminastraat verdwijnt er een geluidsgevoelige functie, dit hoeft niet nader onderzocht te worden. De ontwikkellocatie aan de Lekestraat 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. De Lekestraat is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een 60 km/u weg. De Lekestraat is een straat met weinig doorgaand verkeer, de verkeersintensiteit is hierdoor relatief laag.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde).

Middels de Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is in beeld gebracht wat de gevelbelasting op de nieuwe woning wordt. Dit rekenmethode is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren, aan de Lekestraat is hier sprake van. Uit de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. De Lekestraat is echter een dusdanig rustige landweg, dat de ingevulde intensiteiten niet of uitsluitend in zeer incidentele gevallen zullen voorkomen. In de praktijk zal er aanzienlijk minder verkeer zijn. Gelet op de ligging nabij de kruising met de Magdalenastraat is de snelheid van het verkeer lager ingevoerd dan de maximum toegestane snelheid. In de praktijk zullen deze snelheden niet gehaald worden.

Volgens artikel 110 Wgh en volgens artikel 3.5 van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 mag een correctie toegepast worden van 5 d(B)A. De Lden wordt dan 46.593. Dat is ruim onder de toegestane waarde van 48 dB. Hiermee kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is



| Verkeersgegevens:           | Dag:                                                | Avond:                          | Nacht:                          |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Personenwagens per uur      | <input type="text" value="20"/>                     | <input type="text" value="10"/> | <input type="text" value="5"/>  |
| Snelheid personenwagens     | <input type="text" value="50"/>                     | <input type="text" value="50"/> | <input type="text" value="50"/> |
| Lichte vrachtwagens per uur | <input type="text" value="2"/>                      | <input type="text" value="0"/>  | <input type="text" value="0"/>  |
| Zware vrachtwagens per uur  | <input type="text" value="1"/>                      | <input type="text" value="0"/>  | <input type="text" value="0"/>  |
| Snelheid zwaar verkeer      | <input type="text" value="50"/>                     | <input type="text" value="50"/> | <input type="text" value="50"/> |
| Wegdektype                  | <input type="text" value="DAB 11/16 (referentie)"/> |                                 |                                 |

| Omgevingskenmerken:                                     |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Hoogte weg                                              | <input type="text" value="0"/>   |
| Horizontale afstand tot midden van weg                  | <input type="text" value="15"/>  |
| Hoogte van waarnemer                                    | <input type="text" value="5"/>   |
| Zichthoek (127 graden = volledig)                       | <input type="text" value="127"/> |
| Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)         | <input type="text" value="0"/>   |
| Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig) | <input type="text" value="0"/>   |
| Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde            | <input type="text" value="0"/>   |
| Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)         | <input type="text" value="0"/>   |
| Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)                | <input type="text" value="50"/>  |
| Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)            | <input type="text" value="0"/>   |
| Afstand tot drempel (0=geen drempel)                    | <input type="text" value="0"/>   |

| Resultaten:                               |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Berekende geluidniveau in <b>Letm</b> :   | 52.412 |
| Berekende geluidniveau in <b>Lden</b> :   | 51.593 |
| Berekende geluidniveau in <b>Lnight</b> : | 42.412 |

Afbeelding 4.3, Standaard Rekenmethode Wegverkeerslawaai (bron: Infomil)

#### Toets

De nieuwe woning wordt gebouwd in de rooilijn met de omliggende woningen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst. Het aanhouden van deze rooilijn levert geen problemen op ten aanzien van wegverkeerslawaai. De toekomstige woning voldoet aan de voorschriften uit 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 Wilhelminastraat verdwijnt een woning, hier is ter plaatse sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit. Aan de Lekestraat 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 Lekestraat wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op een zeer ruime 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 4.2 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 <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,02 |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

*Figuur 4.2: 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 'buitengebied'. In figuur 4.3 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 4.3: 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 Wilhelminastraat 20 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. In de praktijk blijkt overigens dat direct grenzend aan het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn.

De locatie van de nieuw te bouwen woning aan de Lekestraat 6 is aan de noordkant omringd door agrarische percelen. Ten oosten en westen van het perceel zijn twee burgerwoningen gelegen. Aan de zuidzijde van het perceel worden bouwmaterialen opgeslagen. Hier is geen sprake van een bedrijfsmatige activiteit. Dit is een particulier perceel, dat ook als dusdanig wordt gebruikt.

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.

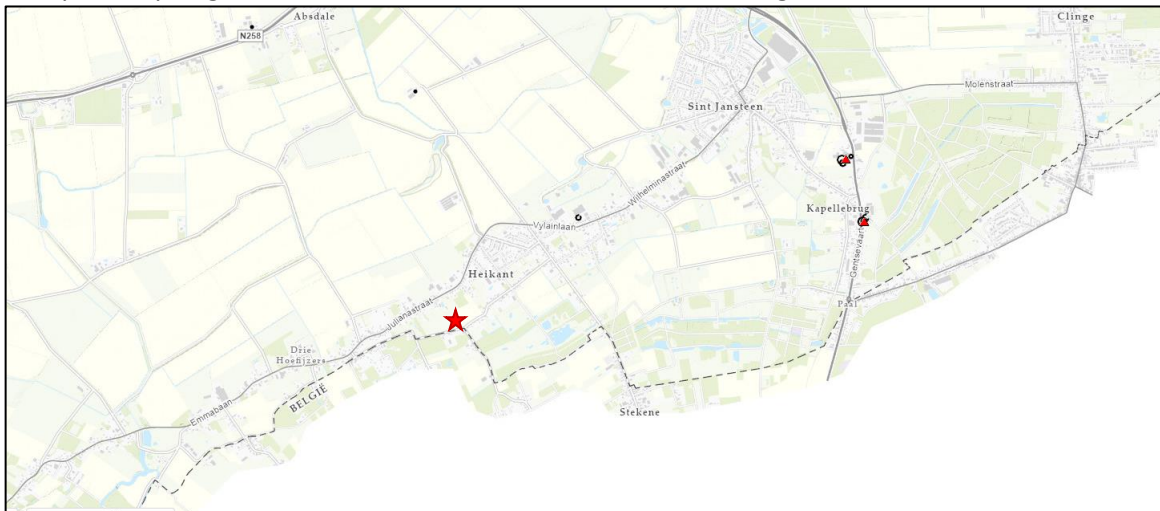
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken 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 Lekestraat, omdat hier een gevoelig object wordt toegevoegd. Aan de Wilhelminastraat verdwijnt een gevoelig object, waardoor er geen inventarisatie plaats hoeft te

vinden. Op de Risicokaart zijn twee LPG tankstations zichtbaar aan de Gentsevaart in Kapellebrug en een Propaantank aan de Vylainlaan te Heikant. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is het plangebied aan de Lekestraat met een rode ster aangeduid.



Figuur 4.5: 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.

Door Ecomark Advies en Beheer is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige quickscan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Het plangebied aan de Lekestraat is in gebruik als tuin. Er is geen beplanting aanwezig op het perceel, het perceel bestaat uit goed onderhouden gras, er wordt regelmatig gemaaid. Broedvogels zijn dus niet te verwachten en voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt als leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied.

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.

Voor de te slopen woning aan de Wilhelminastraat 20 is een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en huismussen uitgevoerd. Gedurende een tweetal periodes is op meerdere data en tijdstippen de woning en de omgeving onderzocht op het voorkomen van beide soorten. In het plangebied zijn tijdens de veldonderzoeken geen nesten van de huismus aangetroffen. Er zijn ook geen foerageer- en schuilplaatsen aangetroffen van huismussen. In de aanwezige bomen en struiken nabij het te slopen gebouw zijn nesten, of rustplaatsen van vogels aangetroffen. In de bebouwing zijn geen broedende vogels aangetroffen.

Er zijn geen vleermuizen vastgesteld in de bebouwing. Er zijn wel foeragerende vleermuizen vastgesteld. Hierop heeft de sloop van de bebouwing geen effect.

De bebouwing kan gesloopt worden vanaf 15 juli.

Een verouderde energiearme woning wordt 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.

#### 4.7 Stikstof

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 sloop van een woning aan de Wilhelminastraat 20 te Sint-Jansteen en de bouw van een woning aan de Lekestraat ong. te Heikant 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.

Per saldo wordt er geen woning toegevoegd in de regio. Er vinden verhoudingsgewijs geen extra verkeersbewegingen plaats. Omdat de nieuwe woning op een andere plaats wordt herbouwd, dan de te slopen woning vindt er wel een gewijzigde verkeersstroom plaats. Voor de gebruiksfase van de woning aan de Lekestraat is een stikstofberekening uitgevoerd, hierin is geen rekening gehouden met het verdwijnen van een woning aan de Wilhelminastraat. Er is dus sprake van een worst-case scenario. Op basis van de kengetallen gehanteerd door het CROW is uitgegaan van een gemiddelde



van negen verkeersbewegingen per dag. Een deel van het verkeer zal zich afwikkelen via de N290 (Gentsevaart), een kleiner deel via de N258 (Lageweg). Vanaf dit punt gaat het verkeer op in het normale verkeersbeeld.

Tijdens de gebruiksfase zijn geen effecten te verwachten op stikstofgevoelige gebieden. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.

#### 4.8 Verkeer

De betreffende erven aan de Lekestraat ongenummerd en de Wilhelminastraat 20, worden beide ontsloten via de wegen waaraan ze gelegen zijn. Aan de Wilhelminastraat verdwijnt een woning, dus neemt de verkeersgeneratie en eventuele parkeerdruk af.

Om de invloed van de extra woning aan de Lekestraat te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de CROW kencijfers uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. De vrijstaande woning is gelegen in 'weinig stedelijk gebied' in 'rest bebouwde kom'. Hiervoor gelden parkeerkencijfers van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning. Gelet op de ligging en het type weg van de Lekestraat, dient hiervoor op eigen terrein tenminste drie parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Indien er een garage wordt gebouwd, voor één auto, dan dient op het erf nog twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Voor een nieuwe vrijstaande woning geldt tevens een toename van het aantal verkeersbewegingen tussen 7,8 en 8,6. De toename van een gemiddelde van acht extra verkeersbewegingen per dag kan op deze weg met relatief lage verkeersintensiteit eenvoudig verwerkt worden. Voor de op- en afrit van het perceel zal een vergunning bij Waterschap Scheldestromen worden aangevraagd.

#### 4.9 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 relicten 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

##### Wilhelminastraat 20

Op deze locatie geldt een 'Waarde Archeologie-1'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden onder de 50 m<sup>2</sup> en een vrijstellingsdiepte voor bodemingrepen tot 40 cm. Op deze locatie wordt de bestaande woning gesloopt. Met de oorspronkelijke bouw van de woning, zijn mogelijke archeologische waarden reeds verstoord. Dit houdt in dat er een vrijstellingsoppervlakte is voor werkzaamheden onder de 50 m<sup>2</sup> en voor werkzaamheden niet dieper dan 40 centimeter. Nader archeologisch onderzoek voor deze locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

#### Lekestraat 6

Daar waar de bouwtitel wordt toegepast geldt een 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden onder de 500 m<sup>2</sup> en een vrijstellingsdiepte voor bodemingrepen tot 40 cm. Het is niet aannemelijk dat voor de bouw van de woning en eventuele bijgebouwen deze vrijstellingsoppervlakte wordt overschreden. 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**

De bebouwing op het perceel Wilhelminastraat 20 is niet aangewezen als monument. Verder zijn in en rondom het plangebied ook geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop.

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<sup>e</sup> en 13<sup>e</sup> 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.

De ontwikkeling aan de Lekestraat vindt plaats op een locatie tussen bestaande woningen. Er is sprake van een inbreidingslocatie en de ontwikkeling neemt hierdoor geen nieuwe ruimte in beslag. De ontwikkeling vindt eveneens plaats binnen de bebouwde kom. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

#### 4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

#### 4.11 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, 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 tabel uit bijlage 3. Deze is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen.

#### 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 in de kern van Sint-Jansteen, wordt verplaatst naar een locatie binnen de kern van Heikant. Deze locatie is ook aangemerkt als stedelijk gebied. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2. Het huidige gebruik van het plangebied is tuin.

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 m<sup>2</sup> 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, 1<sup>e</sup> herziening' (vastgesteld op 15 april 2021) en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

##### **Artikel 3 Wonen**

Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woning aan de Lekestraat 6 te Heikant pas mag worden gebouwd, wanneer de woning aan de Wilhelminastraat 20 te Sint-Jansteen is gesloopt.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, ten aanzien van de waterberging op het perceel Lekestraat 6.

#### 5.1.2 Verbeelding

**Lekestraat 6** (kadastraal bekend als: HUL00 - S – 1142): Het perceel krijgt de bestemming 'wonen' met aanduiding 'bijgebouwen', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Tevens zijn de voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van sloop en waterberging op deze locatie opgenomen.

**Wilhelminastraat 20** (kadastraal bekend als: HUL00 – L - 876): Het bouwvlak voor de bestaande woning Wilhelminastraat 20, wordt verwijderd. Het perceel behoudt de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. Tevens wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-1' opgenomen.



## 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. Hoofddregel 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 planschadepkosten, 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.

## 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. Omwille van de strekking van het plan is de Veiligheidsregio niet tijdens het vooroverleg geraadpleegd.

#### Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft opgemerkt dat er nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van de huismus bij de te slopen woning. Dit aanvullend onderzoek heeft, evenals een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, plaats gevonden.

#### Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap heeft ingestemd met het plan, op voorwaarde dat de nieuwe woning in dezelfde rooilijn als de omliggende woningen wordt gebouwd.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van **PM** voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.



## Bijlage 1: Flora en Fauna toets



## Bijlage 2: Stikstofberekening





## Bijlage 3: Watertoetstabel

