

Bestemmingsplan 'Tiberghiënweg 32, Clinge, Vlasstraat ong. Heikant'

Bestemmingsplan
'bestemmingsplan
Tiberghiënweg 32 Clinge,
Vlasstraat ong. Heikant'

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpheikvlasstr13c-001V
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	februari 2024
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het verplaatsen van een bedrijfswoning van het perceel Tiberghiënweg 32 te Clinge, naar een locatie aan de Vlasstraat in 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 Huidige situatie plangebied.....	9
2.2 Toekomstige situatie plangebied	9
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten.	16
4.1. Bodem	16
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Flora en fauna.....	25
4.7 Stikstofdepositie.....	26
4.8 Verkeer	27
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	27
4.10 Kabels en leidingen.....	29
4.11 Overige belemmeringen.....	29
4.12 Waterhuishouding.....	29
4.13 Besluit M.E.R.	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Regels	31
5.2 Verbeelding	31
6 Uitvoerbaarheid	32
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1.1 Vooroverleg	32
6.1.2 Zienswijzen	32
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	32
Bijlage 1 Watertoetstabel.....	34
Bijlage 2 Stikstofberekening	36
Bijlage 3 Ecologisch onderzoek.....	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het bedrijventerrein in Clinge, bevindt zich aan de Tiberghiënweg een bedrijf dat gespecialiseerd is in chaletbouw. Onderdeel hiervan is eveneens een bedrijf dat kunststof kozijnen produceert. Het nieuwe management van het bedrijf is bezig om de bestaande infrastructuur en bebouwing van het bedrijf te vernieuwen.

Onderdeel van het bedrijf is het perceel Tiberghiënweg 32. Op het perceel staat een bedrijfswoning en verouderde bedrijfsbebouwing. De bedoeling is om het perceel volledig te saneren en hier een nieuwe loods voor opslag en productie te realiseren. De bestaande bedrijfswoning past hier niet meer. De eigenaar wenst deze te verplaatsen naar een locatie die eveneens onderdeel is van het bedrijf, welke is gelegen aan de Vlasstraat in Heikant.

De herstructurering en vernieuwing van de locatie aan de Tiberghiënweg is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De echte meerwaarde is vooral dat het verplaatsen van de bedrijfswoning leidt tot verbeterde gebruiksmogelijkheden voor de omliggende bedrijven op dit bedrijventerrein. De gemeente Hulst heeft inmiddels ingestemd met het verplaatsen van de woning van Clinge naar Heikant.

De geldende bestemming staat het verplaatsen van deze woning niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming van het perceel eerst te worden gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie aan de Tiberghiënweg in Clinge, waar de bedrijfswoning wordt wegbestemd en de locatie aan de Vlasstraat in Heikant, waar een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd.



figuur 1.1, locatie Tiberghiënweg



Figuur 1.2: Ligging van het plangebied aan de Vlasstraat in Heikant

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

1.3 Geldend bestemmingsplan

Beide locaties zijn gelegen binnen de werking van twee verschillende bestemmingsplannen. De locatie aan de Tiberghiënweg is gelegen binnen de werking van het onherroepelijk bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Hulst' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 1 oktober 2020 vastgesteld.

De locatie aan de Vlasstraat is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen, 1^e herziening'. Dit bestemmingsplan is op 15 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst en dit bestemmingsplan is eveneens onherroepelijk.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Hulst' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel aan de Tiberghiënweg is bestemd als 'bedrijventerrein-1'. Het perceel kent de functieaanduidingen 'bedrijven tot en met categorie 3.1', 'specifieke vorm van bedrijf – bouw- en renovatiebedrijf van caravans' en 'bedrijfswoning'. Op het perceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 75%. De gebouwen mogen een maximale goothoogte hebben van 4 meter. Tot slot heeft het perceel tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

Voor het verplaatsen van de bouwmogelijkheid van de woning naar de Vlasstraat in Heikant, dient op het perceel aan de Tiberghiënweg ter plaatse de aanduiding bedrijfswoning komen te vervallen. Tevens dient de goothoogte te worden aangepast, zodat de toekomstige loods voor opslag en productie kan worden gerealiseerd.



Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen 1H' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel aan de Vlasstraat ong. te Heikant is bestemd als 'bedrijf' en is bedoeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', op het perceel is de aanduiding 'goothoogte 6 meter' opgenomen. De huidige bestemming staat de bouw van een bedrijfswoning niet toe.

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 Huidige situatie plangebied

Tiberghiënweg Clinge

Het bedrijventerrein Tiberghiënweg Clinge wordt in feite gedomineerd door de verouderde, maar karakteristieke fabrieksgebouwen van een voormalige textielfabriek. Binnen dit pand zijn inmiddels meerdere bedrijven actief. Later is het bedrijventerrein uitgebreid en is het ontsloten via de Woestijnestraat. Het terrein kent een grote diversiteit aan bedrijven.

Het perceel met huisnummer 32 ligt aan de zuidzijde van het terrein. Op het perceel vindt veel buitenopslag plaats en staan twee verouderde romney loodsen en aan de straatzijde een bedrijfswoning.

Vlasstraat Heikant

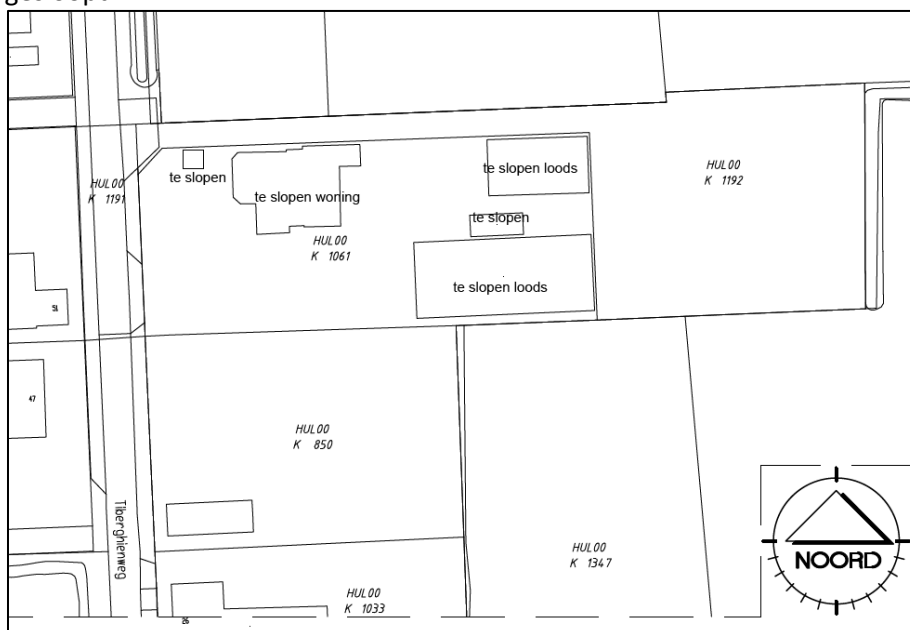
Het perceel aan de Vlasstraat is niet rechtstreeks gelegen aan de openbare weg. Via een mandelig pad wordt een terrein bereikt waar enkele bedrijven zijn gelegen. Het gebied is gelegen aan de zuidrand van Heikant en grenst aan de Sint Jansteepolder, welke hoofdzakelijk als agrarisch in gebruik is. Nog verder zuidwaarts gaan de agrarische gronden over in natuur en het waterwingebied 'De Schommeling'.

De Vlasstraat is een straat waar de kleine vlasboerderijtjes geleidelijk aan plaats hebben gemaakt voor ruime woningen op dito percelen. Het is een aantrekkelijke straat met een rustig en landelijk karakter. De straat is uitsluitend bereikbaar voor bestemmingsverkeer.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Tiberghiënweg Clinge

Het volledige perceel aan de Tiberghiënweg 32 wordt gesaneerd. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt.



figuur 2.1 Te slopen bebouwing Tiberghiënweg 32, Clinge (bron: BI Philipsen)

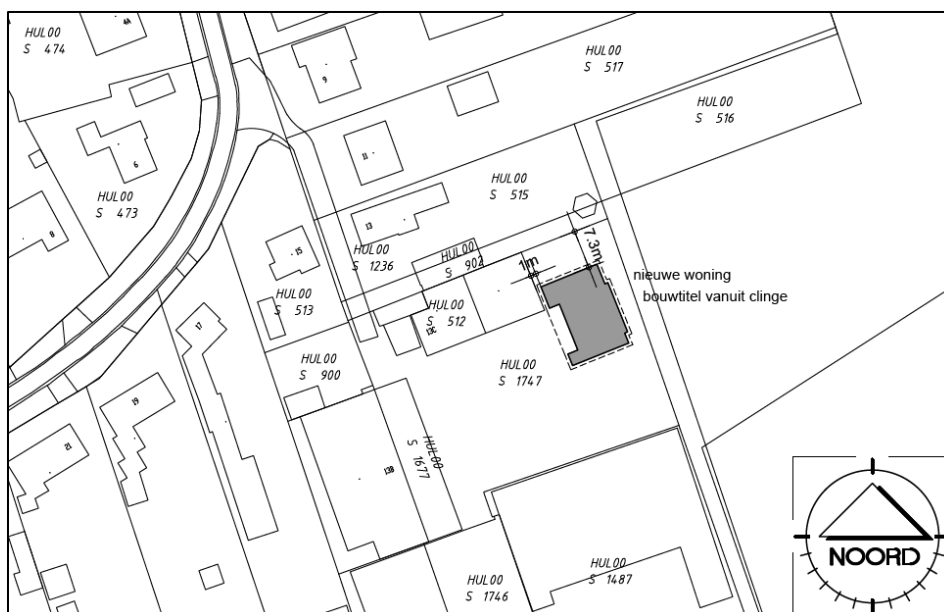
Nadat alle bebouwing is gesloopt, zal een nieuwe loods voor opslag en productie worden gebouwd behorende bij het bedrijf dat chaletbouw doet. Deze nieuwe loods zal er voor zorgen dat er geen buitenopslag meer plaats hoeft te vinden en de algehele uitstraling van het perceel sterk zal worden verbeterd. De loods krijgt een goothoogte, welke niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan past.



figuur 2.2 Toekomstige situatie Tiberghiënweg 32, Clinge (bron: BI Philipsen)

Vlasstraat ong, Heikant

Bij toegang tot het perceel aan de Vlasstraat is nu een parking gelegen met een zeer ruime grasberm aan de oostzijde. Deze berm grenst aan het landelijk gebied. Op de locatie van deze grasberm wordt de toekomstige bedrijfswoning geplaatst.



figuur 2.3 Toekomstige situatie Vlasstraat ong., Heikant (bron: BI Philipsen)

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.

Toets

De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Hier is voor deze ontwikkeling geen sprake van.

3.1.2 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.

3.1.2.1 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.

Verplaatsen bouwitel van Tiberghiënweg 32 te Clinge, naar Vlasstraat ong. te Heikant

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een extra woning, maar een administratieve verplaatsing van een woning in planologische zin. Deze regeling wordt ook wel de rood voor rood regeling genoemd. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraken (ECLI:RVS:2013:2471 & ECLI:NL:RVS:2014:4720) blijkt namelijk dat de ontwikkeling van respectievelijk drie en acht woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de

zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het verplaatsen van één woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk. Er is eveneens geen sprake van het toevoegen van woningen aan de lokale en regionale woningmarkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

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 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

Herstructurering van de woningmarkt is een forse uitdaging. Het slopen van een woning en het verplaatsen van de bouwmogelijkheid is een duurzame manier om de particuliere woningmarkt te vernieuwen. De nieuwe woning dient te voldoen aan de actuele eisen qua energieprestatie. Er is sprake van een inbreidingslocatie, er is geen sprake van extra ruimtebeslag. Het verplaatsen van de bedrijfswoning naar de Vlasstraat verbetert ook de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein aan de Tiberghiënweg.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Waar de omgevingsvisie is vernieuwd, vigeert thans nog de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor de planlocatie geldt dat er sprake is van bestaand bebouwd gebied. De provincie Zeeland heeft in de Omgevingsverordening geen voorschriften voor het toevoegen van woningen in bestaand bebouwd gebied.

Omdat de ontwikkeling is gelegen op ruim 200 meter van bestaande natuur, is ook artikel 2.27 van de Provinciale Omgevingsverordening niet van toepassing. In dit artikel staat dat ontwikkelingen binnen 100 meter van rond bestaande natuurgebieden een beschrijving moeten geven van de invloed van de ontwikkeling op de natuur.

Wel is het perceel gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Grondwaterbeschermingsgebieden liggen als een schil rond de waterwingebieden. De grens van deze gebieden is de lijn, van waaraf het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken (de 25-jaars zone). In deze gebieden geldt een extra beschermingsniveau ten aanzien van het grondwater. Voor de activiteit wonen geldt dat er bij de bouw van de woning geen gebruik mag worden gemaakt van uitlogende materialen. Dit wordt in de vergunning opgenomen. Dit vormt voor de ontwikkelaar geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woning met bijgebouw.

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. De locatie aan de Vlasstraat ligt in een gebied wat binnen de strategie 'behouden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen te verwachten zijn. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Echter, door een gebrekkig beheer en onderhoud ligt kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkeling die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk. Deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. Het toevoegen van een woning past hierin. De relatief kleinschalige ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hulst.

De locatie aan de Tiberghiënweg is gelegen binnen de strategie 'herstructureren', dit geldt voor het gehele bedrijventerrein Clinge. Hier is een structuurverbetering wenselijk is. Bij het proces van verbetering zal de hoofdfunctie van het gebied hetzelfde blijven, maar wordt de kwaliteit van het gebied verbeterd. Herstructureringen kunnen gepaard gaan met een (beperkte) uitbreiding van het ruimtebeslag teneinde de gevolgen van herstructurering te kunnen opvangen. Bij herstructurering vindt de kwaliteitsverbetering zijn aanleiding in de wens of noodzaak van eigenaren om hun vastgoed aan de eisen van de moderne tijd te laten voldoen. Dit kunnen woningcorporaties of particulieren zijn die hun verouderde deel van het bezit willen herstructureren, bedrijven die hun huisvesting willen aanpassen aan de moderne bedrijfsvoering of instellingen waarvan het maatschappelijke vastgoed naar verwachting niet op langere termijn blijft voldoen. Ook infrastructurele aanpassingen van bovenlokale aard maken deel van deze strategie uit. Het saneren van het perceel en de herbouw van een moderne bedrijfsloods past volledig binnen de strategie 'herstructureren'.

3.3.2 Woningmarktafspraken 2016-2025

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

Het verplaatsen van een bouwmogelijkheid hoeft niet te worden meegenomen in de woningmarktafspraken. Immers, per saldo wordt er geen woning toegevoegd aan de woningmarkt. De ontwikkelingen zorgt wel voor vernieuwing van de woningvoorraad. De nieuwe woning wordt zowel zeer duurzaam, als levensloopbestendig gebouwd. In die zin past deze ontwikkeling wel binnen de woningmarktafspraken 2016-2025

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. In principe staat de gemeente Hulst positief tegen iedere woningbouwontwikkeling, waar per saldo geen sprake is van het toevoegen van extra woningen, of harde plancapaciteit, mits er sprake is van een stedenbouwkundige aanvaardbare situatie en de nieuwe woning geen hinder oplevert voor de omgeving. Dit standpunt van de gemeente Hulst is bedoeld om de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad te stimuleren.

De gemeente Hulst heeft in principe reeds ingestemd met het toepassen van de bouwtitel die vrijkomt aan de Tiberghiënweg in Clinge en wordt toegepast aan de locatie van de Vlasstraat ong. te Heikant. De gemeente Hulst vindt de locatie daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. De locatie is relatief solitair gelegen ten opzichte van de omliggende bebouwing. De overige eisen en omgevingsaspecten waaraan de ontwikkeling dient te voldoen worden getoetst in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting van het bestemmingsplan.

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 Locatie Tiberghiënweg

De huidige bedrijfsbestemming blijft ongewijzigd. De bestaande bedrijfswoning wordt wegbestemd. Er vindt geen gewijzigd gebruik plaats. In feite wordt er zelfs een gevoelig object wegbestemd. Nader bodemonderzoek is op deze locatie niet noodzakelijk.

4.1.2 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond. In het verleden heeft er geen boomgaard op dit deel van het perceel gestaan, of bedrijfsmatige activiteiten plaats gevonden. Op basis van het historische bodemonderzoek is er geen sprake van een verdachte locatie.



Afbeelding 4.1, Topografische Militaire Kaart uit 1850 (bron: www.zeeland.nl)



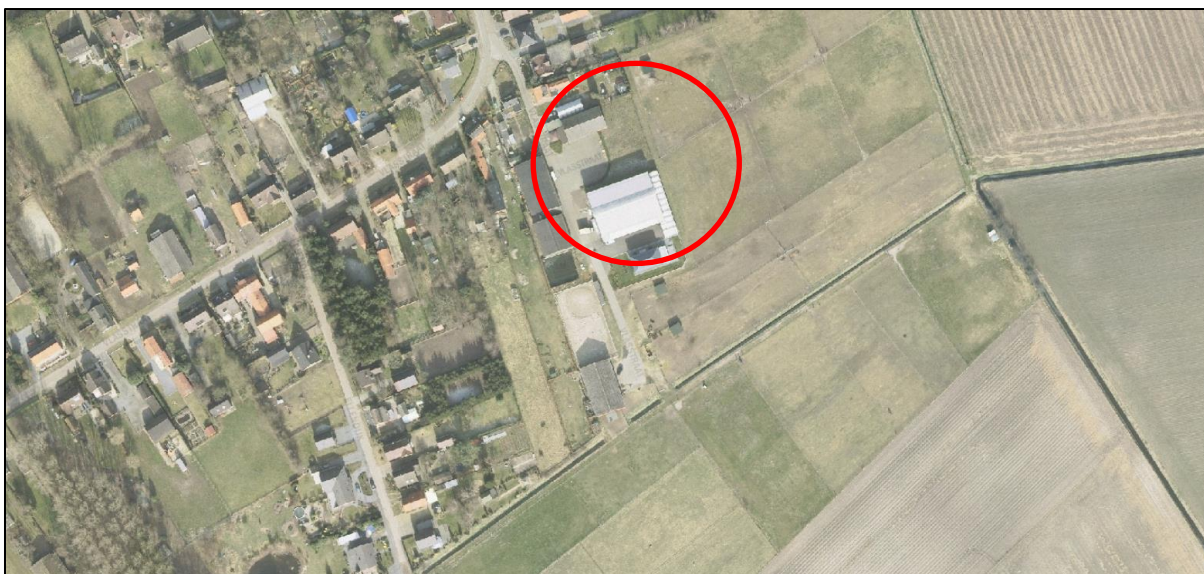
Afbeelding 4.2, topografische kaart uit 1949 (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.3, luchtfoto uit 1959, het perceel is bebouwd en als agrarisch in gebruik (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.4, luchtfoto uit 1970, er is nog steeds sprake van agrarisch gebruik (bron: www.zeeland.nl)



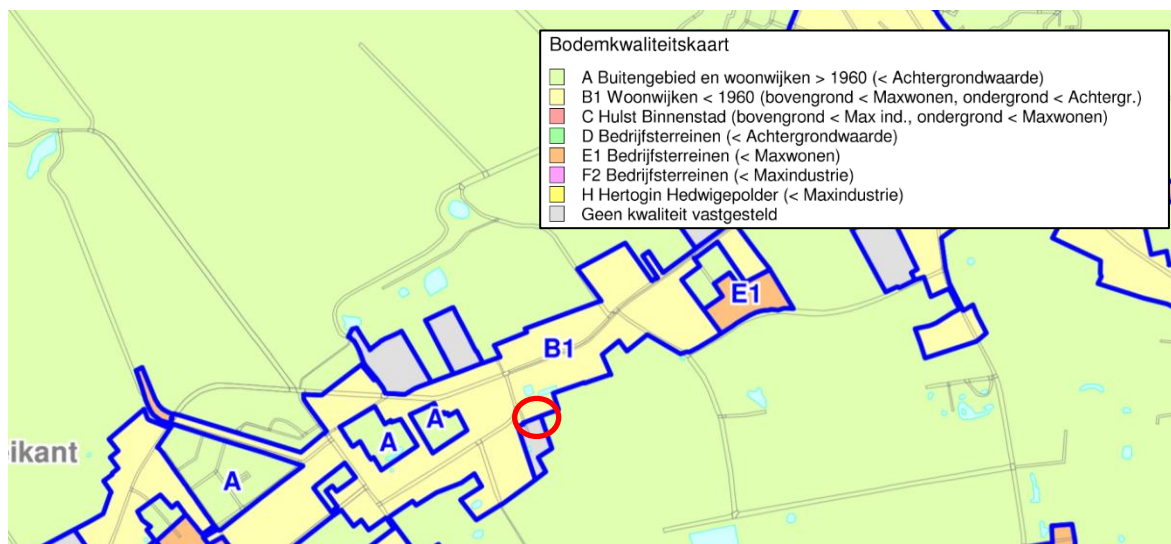
Afbeelding 4.5, luchtfoto uit 2005, bebouwing is vernieuwd en inmiddels is het agrarisch gebruik vervallen. De panden zijn in gebruik als keukenshowroom, opslag en caravan- en trailerbouw (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.6, luchtfoto uit 2014, extra bedrijfswoning op naastgelegen perceel, maar overig gebruik is ongewijzigd (bron: www.zeeland.nl)

4.1.3 Bodemkwaliteitskaart

Samen met de gemeenten Terneuzen en Sluis, heeft de gemeente Hulst een bodemkwaliteitskaart op laten stellen. Op basis van beschikbare historische gegevens en onderzoeken kan snel worden vastgesteld of het perceel een verdachte locatie betreft. Het perceel is aangemerkt als een bedrijfsterrein van na 1960, dit zegt alleen iets over de ouderdom van de bebouwing. Voor het perceel is geen kwaliteit vastgesteld, dat komt omdat er geen representatieve onderzoeken voor dit gebied aanwezig zijn.



Afbeelding 4.7, uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Hulst

4.1.4 Conclusie Vlasstraat

Op grond van de historie en het gebruik van het plangebied aan de Vlasstraat in Heikant, wordt de planlocatie niet beschouwd als verdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. Verder geldt dat het perceel is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De bodem is geschikt voor de een bedrijfswoning en een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. 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.

4.2.1 Locatie Tiberghiënweg

Hier wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd, maar juist wegbestemd. Daarnaast geldt dat de Tiberghiënweg een 30 km/u weg is. Nader akoestisch onderzoek voor deze locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.2 Locatie Vlasstraat

De Vlasstraat is aangemerkt als een 30 km/u weg. De omgeving van het plangebied is ingericht als een langzaam verkeersgebied. Nader akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Op het aspect geluid in relatie tot de omliggende bedrijven wordt in paragraaf 4.4 nader ingegaan.

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 het verplaatsen een woning. Per saldo vinden er geen extra verkeersbewegingen plaats. Om van een worst-case scenario uit te gaan, is voor de locatie Vlasstraat een berekening uitgevoerd met tien extra verkeersbewegingen per dag. Voor de locatie Tiberghiënweg geldt dat de gebruiksmogelijkheden juist worden verkleind, doordat de bedrijfswoning wordt wegbestemd. In theorie zou dit tot minder verkeersbewegingen leiden. 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)	10
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		0,8
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende 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 de aanwezigheid van bedrijven, bedrijfswoningen, burgerwoningen en omliggende agrarische percelen. In figuur 4.1 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

4.4.1 Toets Tiberghiënweg

Aan de Tiberghiënweg wordt een bedrijfswoning verwijderd. Hierdoor verbeteren in deze omgeving de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Doordat hier een gevoelig object verdwijnt, wordt een nadere toets aan het aspect milieuzonering niet noodzakelijk geacht.

4.4.2 Toets Vlasstraat

De nieuw te bouwen bedrijfswoning aan de Vlasstraat is onderdeel van het bedrijf dat hier aan chaletbouw doet. Het perceel is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Heikant. Op het bedrijventerrein zijn reeds twee bestaande woningen aanwezig. Voorliggende onderbouwing ziet toe op een derde woning op het terrein. Het toevoegen van woningen heeft invloed op het functioneren van de bedrijven op het bedrijventerrein. Grootschalige bedrijfsuitbreidingen zijn op het terrein niet meer mogelijk en zullen plaats moeten vinden op de grote bedrijventerreinen binnen de gemeente Hulst, zoals bijvoorbeeld Hogeweg. Anderzijds wordt opgemerkt dat in fysieke zin er geen ruimte meer is om de bedrijven aan de Vlasstraat uit te breiden.

Op het terrein zijn twee bedrijven aanwezig. Te weten een keukenshowroom en het bedrijf dat chalets bouwt, waar de nieuwe bedrijfswoning onderdeel van wordt. De locatie van de keukenshowroom kent de maximale milieucategorie 2 en de aanduiding detailhandel in volumineuze goederen. Uitgaande van de feitelijke situatie geldt voor in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van ten hoogste 10 meter voor het aspect geluid. Uitgaande van de planologische situatie geldt voor bedrijven in milieucategorie twee een maximale richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied. Gelet op de bedrijfsmatige omgeving van het terrein kan het gebied niet als rustige woonwijk worden getypeerd. De toekomstige woning komt op meer dan 10 meter vanaf de keukenshowroom.

Met het oog op toekomstige wijzigingen dient de nieuwe bedrijfswoning ook op 10 meter van het bedrijf dat chalets bouwt gerealiseerd te worden. Met het oog op toekomstige wijzigingen kan dan binnen deze locatie een type 2 bedrijf zich blijven vestigen.

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan 'Kernen 1H' blijft de bedrijfsbestemming en de gebruiksmogelijkheden op het perceel Vlasstraat 13c ongewijzigd. Voor de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied heeft dit geen invloed.

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 ongevoerd 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 ongevoerd 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 Vlasstraat. Omdat aan de Tiberghiënweg juist een gevoelig object verdwijnt is dit gebied niet geïnventariseerd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportroutes, of BEVI-inrichtingen, met uitzondering van veel voorkomende propaantanks bij agrarische bedrijven. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van beide plangebieden. Beschermde gebieden liggen op ruime afstand. 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.

4.7 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. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van Nederlandse Natura2000 gebieden, deze liggen op ruim 10 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied zijn de 'bossen en heiden van zanderig Vlaanderen'. De afstand is ruim 1,5 kilometer.

Het verplaatsen van een bedrijfswoning is een voorbeeld van een activiteit die onder de vrijstelling van vergunningplicht valt. 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.

In principe wordt er geen woning toegevoegd, maar een woning verplaatst. Dit leidt niet tot extra verkeersbewegingen, maar tot gewijzigde verkeersbewegingen. Voor de gebruiksfase is een stikstofberekening uitgevoerd. Hierin zijn de verkeersbewegingen vanuit de nieuwe woning in beeld gebracht. Op basis van de kengetallen gehanteerd door het CROW is uitgegaan van een gemiddelde van acht verkeersbewegingen per dag. De verkeersbewegingen zijn in beeld gebracht van en naar de provinciale wegen N290 en N258.

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

Toets

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

4.8 Verkeer

De ontwikkeling leidt tot de bouw van één extra woning aan de Vlasstraat.

Ontsluiting

De nieuwe woning is bereikbaar via de bestaande ontsluiting welke uitkomt op de Vlasstraat. De nieuwe woning heeft geen invloed op de transportbewegingen van de bestaande bedrijfsmatige activiteiten.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie voor de extra woning wordt aangesloten bij de kengetallen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaande koopwoning in de schil van de bebouwde kom gelden kengetallen met een bandbreedte tussen 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig via de Vlasstraat met de relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. 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 in de schil bebouwde kom de kengetallen met een bandbreedte tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren aan de Vlasstraat vindt volledig plaats op eigen terrein. Er is voldoende ruimte om op dit perceel drie parkeerplaatsen te realiseren. Ook het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

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 'Kernen Hulst 1H', waarbinnen het projectgebied thans valt.

4.9.1 Toets Tiberghiënweg

Aan de Tiberghiënweg geldt een 'Waarde Archeologie-2'. De te slopen woning is een chalettype en is hierdoor beperkt gefundeerd. De sloop van deze woning leidt niet tot een verstoring die de ter plaatse geldende vrijstellingsdiepte van 40 centimeter en vrijstellingsoppervlakte dan 500 m² overschrijdt.

4.9.2 Toets Vlasstraat

Op de ontwikkellocatie aan de Vlasstraat geldt eveneens een 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt dus ook een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die onder de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken voor een groter oppervlakte dan 500 m². Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte worden overschreden, maar niet de vrijstellingsoppervlakte. Daarnaast wordt opgemerkt dat er gebruik wordt gemaakt van een strokenfundering, waardoor de te verstoren oppervlakte zeer beperkt zal zijn.

In de bestemmingsplanregels zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot archeologie en in bijlage 4 van deze regels is de geldende vrijstellingenkaart opgenomen. 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.

4.9.3 Toets Cultuurhistorische en aardkundige waarden

De bebouwing op het perceel 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^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.

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 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 1.

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 verplaatsen van de bouwmogelijkheid van een woning van het bedrijventerrein van Clinge, naar een locatie aan de rand van de kern Heikant. In planologische zin wordt er in feite niet eens een woning toegevoegd. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee 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 'Tiberghiënweg 32 Clinge, Vlasstraat ong. Heikant' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor het wegbestemmen van de bedrijfswoning aan de Tiberghiënweg 32 en de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel aan de Vlasstraat. Beide locaties liggen binnen de werking van twee verschillende bestemmingsplannen. De locatie in Heikant ligt binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen 1h', de locatie aan de Tiberghiënweg vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Hulst'. De planopzet sluit waar mogelijk aan bij beide moederplannen, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen.

5.1 Regels

De regels voldoen aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Omdat de twee locaties uit dit bestemmingsplannen niet binnen de werking van hetzelfde moederplan liggen, kan dit plan niet als een partiële herziening worden gezien.

Artikel 3 Bedrijf

De bestaande bestemmingsregeling voor bedrijven uit het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 1h' blijft voor het perceel aan de Vlasstraat ong. gehandhaafd. Aan dit artikel is een voorwaarde gevoegd dat de woning aan de Vlasstraat niet mag worden gebouwd, nadat de woning aan de Tiberghiënweg 32 te Clinge is gesloopt. Tevens is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd ten aanzien van het realiseren van waterberging en landschappelijke regels op eigen terrein.

Artikel 4 Bedrijventerrein – 1

Voor het perceel in Clinge is de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Hulst'. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd ten aanzien van de aanplant en instandhouding van een landschappelijke inpassing.

Artikel 5 'Waarde Archeologie-2'

Dit artikel is 1 op 1 overgenomen uit beide moederplannen en komt tevens voort uit het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' (vastgesteld d.d. 8-6-2017)

5.2 Verbeelding

Op het perceel aan de Vlasstraat wordt een bouwblok toegevoegd, met daarop een aanduiding voor een bedrijfswoning.

Op het perceel aan de Tiberghiënweg wordt het bouwvlak voor de bedrijfswoning van de plankaat gehaald, het bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd, hiervan is wel de goothoogte van het perceel gewijzigd tot een op dit bedrijventerrein beter passende zeven meter en een nokhoogte van elf meter.

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.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft opmerkingen gemaakt over het uitvoeren van een ecologisch onderzoek aan de Vlasstraat te Heikant en landschappelijke inpassing van beide locaties. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en voor de provincie Zeeland aanleiding om alsnog in te stemmen met de ontwikkeling.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap heeft tijdens het vooroverleg ingestemd met de ontwikkeling.

Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio Zeeland heeft ingestemd met de ontwikkeling.

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 5 oktober tot en met 15 november ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet 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 grondexploitatiewet 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 genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. 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 | Watertoetstabel

Bijlage 2 | Stikstofberekening

Bijlage 3 | Ecologisch onderzoek

