

Bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Kernen (Vlasstraat 13e, Heikant)'

Bestemmingsplan Kernen (Vlasstraat 13e, Heikant)

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpheikvlasstr13e-0010
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	08-05-2020
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het bouwen van een bedrijfswoning met -loods aan de Vlasstraat 13e te Heikant.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.3 Toekomstige situatie plangebied	10
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. Omgevingsaspecten	15
4.1. Bodem	15
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Flora en fauna.....	23
4.7 Verkeer	24
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	24
4.9 Kabels en leidingen.....	26
4.10 Overige belemmeringen.....	26
4.11 Waterhuishouding.....	26
4.12 Besluit M.E.R.	26
4.13 Stikstofdepositie.....	27
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	28
5.1 Regels	28
5.2 Verbeelding	28
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1.1 Vooroverleg	29
6.1.2 Zienswijzen	29
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	29
Bijlage 1 Watertoetstabel.....	31
Bijlage 2 Stikstofberekening	33
Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vlasstraat 13e te Heikant is een perceel tegen het buitengebied gelegen. Het perceel kent een bedrijfsbestemming, maar staat de bouw van een bedrijfswoning niet toe. De bestaande loods op het perceel is verouderd en de nieuwe eigenaar wil het perceel volledig herstructureren.

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en hiervoor in de plaats komt een nieuwe bedrijfswoning, met een loods voor het verhuurbedrijf en handelsbedrijf van de nieuwe eigenaar en deels voor het hobbymatig houden van paarden.

Het college van B&W van Hulst heeft in principe ingestemd met de ontwikkeling, mits er een bouwtitel wordt uitgeruild naar de betreffende locatie en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de woning als de directe omgeving.

Bij de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' in 2013 is in de Zoutestraat te Hulst naast huisnummer 99 abusievelijk een woning wegbestemd. Tijdens vaststelling van dit plan was de woning gesloopt, maar de eigenaren van het perceel waren voornemens de woning te herbouwen. Inmiddels is het plan van herbouw op dezelfde locatie aan de Zoutestraat laten varen. Het college van B&W heeft op 11 december besloten dat de wegbestemde woning elders binnen de gemeente Hulst mag worden ingezet als bouwtitel, mits er sprake is van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en er sprake is van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. De locatie aan de Vlasstraat is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor deze bouwtitel hier kan worden toegepast.

De nieuwe ontwikkelingen aan de Vlasstraat passen niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid aan de Zoutestraat heeft, zonder opzet, reeds plaats gevonden. Voorliggend bestemmingsplan richt zich dus uitsluitend op de nieuwe ontwikkelingen op de locatie Vlasstraat 13e te Heikant.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de erven en bijbehorende gronden aan de Vlasstraat 13e te Heikant. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is wit omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied. De locatie aan de Zoutestraat maakt geen onderdeel uit van het plangebied, omdat daar de situatie correct is bestemd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Vlasstraat 13e is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 6 juli 2018 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In figuur 1.2 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel is deels bestemd als 'bedrijven' en is bedoeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2'. Het overige deel van het perceel is bestemd als 'agrarisch – kernrandzone'.

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

Zoutestraat naast huisnr. 99, Hulst

Aan de Zoutestraat nabij huisnummer 99 stond een kleine arbeiderswoning. De woning is medio 2007 gesloopt om uiteindelijk plaats te maken voor een nieuwe woning. Omdat herbouw niet direct plaats vond, is zoals in de inleiding reeds aangehaald bij een herziening van het bestemmingsplan deze woning abusievelijk wegbestemd.



Fig. 2.1 Luchtfoto uit 2007 (links) en 2009 (rechts) (bron: Atlas van Zeeland)

Omdat de eigenaren van de gesloopte woningen hebben afgezien van herbouw, zijn inmiddels de gronden van de gesloopte woning bij het erf van de woning Zoutestraat 99 getrokken. Omdat er sprake was van een kavel met een beperkte omvang, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk dat herbouw van de woning op deze locatie plaatsvindt. Het is eveneens niet meer rechtstreeks toegestaan volgens het bestemmingsplan.

De wegbestemde woning mag als een bouwtitels elders binnen de gemeente Hulst worden ingezet.

Vlasstraat 13e

Het perceel Vlasstraat 13e is niet rechtstreeks gelegen aan de openbare weg. Toegang tot het perceel geschiedt door middel van recht van overpad over de percelen Vlasstraat 13b 13c en 13f. Op voornoemde percelen zijn twee bedrijven gevestigd, namelijk een keukenshowroom met werkplaats en een bedrijf dat chalets bouwt. Op het percelen 13a en 13d zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Voorliggend bestemmingsplan maakt ook een bedrijfswoning op het perceel 13e mogelijk.

Het projectgebied is gelegen aan de zuidzijde van het perceel. Het grenst aan de Sint Jansteenpolder, 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.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Zoutestraat naast huisnr. 99, Hulst

Op deze locatie vinden geen wijzigingen plaats, zowel in fysieke, als in planologische zin.

Vlasstraat 13e, Heikant

De bestaande loods wordt gesloopt. Op de locatie van deze loods wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Deze bedrijfswoning wordt voorzien van de nieuwste technieken qua duurzaamheid. Het is de bedoeling een bedrijfswoning te realiseren die volledig zelf in zijn energie voorziet. De bedrijfswoning wordt gasloos gebouwd.

Aan de noordzijde van de bedrijfswoning wordt een nieuwe loods gebouwd. Deze loods zal worden gebruikt voor het handels- en verhuurbedrijf van de eigenaar. Tevens wordt een deel ingericht voor het hobbymatig houden van paarden. De loods zorgt voor een afscherming tussen de overige panden en bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd gebouwd.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

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

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

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

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

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.



Afbeelding 3.1, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

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

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Verplaatsen bouwitel van Zoutestraat Hulst, naar Vlasstraat 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 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer,

waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

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

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in 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 180 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. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'behouden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen te verwachten zijn. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Echter, door een gebrekkig beheer en onderhoud ligt kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkeling die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk. Deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. De onderhavige ontwikkeling past hierin. De te slopen schuur is verouderd, door sloop

kan verpaupering voorkomen worden. Hierdoor versterkt de kwaliteit van het gebied. De relatief kleinschalige ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hulst.

Opgemerkt wordt dat het buitengebied waartegen het plangebied grenst, op basis van de structuurvisie in het gebied 'transformeren' valt. De Sint-Jansteepolder, waarin de ontwikkeling ligt, wordt in de structuurvisie benoemd als buitengebied die in aanmerking komt voor transformatie. Vanwege de beperkte agrarische kwaliteit van het gebied, dit heeft te maken met de arme zanderige ondergrond, mag in dit gebied de agrarische functie plaats maken voor andere functies.

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 vrijgekomen is aan de Zoutestraat in Hulst toe te passen aan de locatie van de Vlasstraat 13e 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 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. De geldende bedrijfsbestemming van het perceel is in strijd met het agrarische gebruik van de gronden. 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)



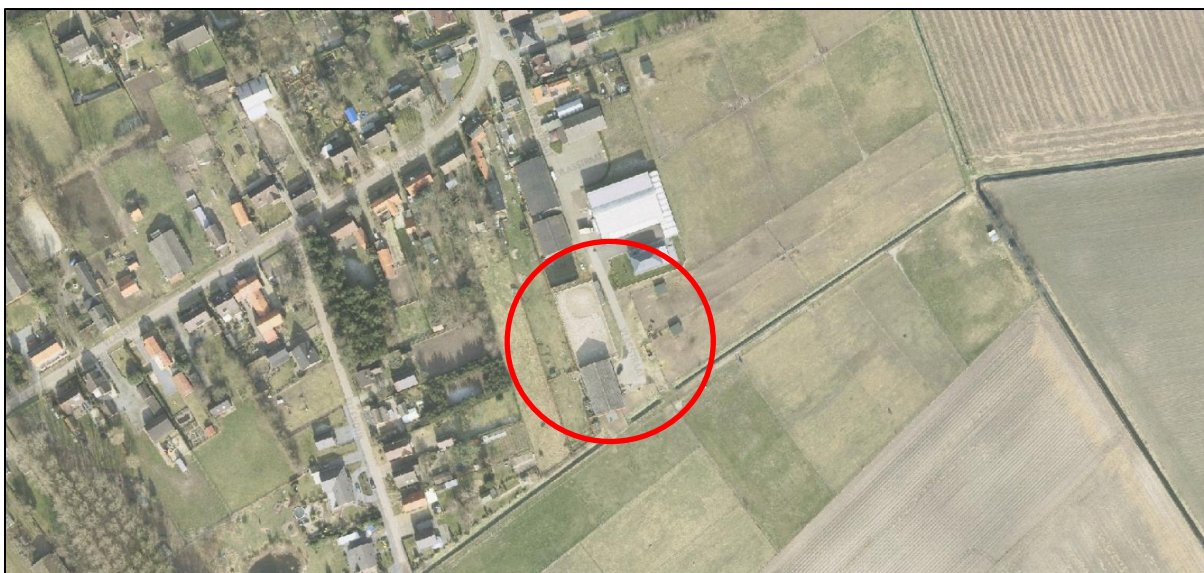
Afbeelding 4.2, topografische kaart uit 1949 (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.3, luchtfoto uit 1959, de loods is reeds gerealiseerd, maar het gebied is nog 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)



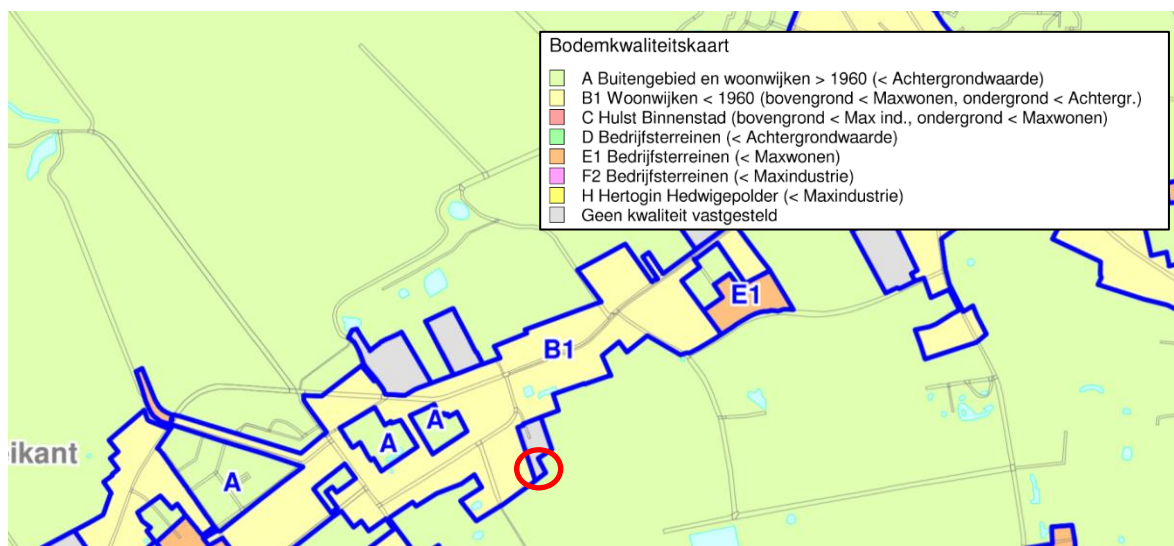
Afbeelding 4.5, luchtfoto uit 2005, omliggende percelen worden ontwikkeld, maar projectloactie blijft agrarisch in gebruik



Afbeelding 4.6, luchtfoto uit 2014, extra bedrijfswoning op naastgelegen perceel, maar ongewijzigd agrarisch gebruik op projectlocatie

4.1.2 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

4.1.3 Conclusie

Op grond van de historie en het gebruik van het plangebied, wordt de planlocatie niet beschouwd als verdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. Het perceel is altijd als agrarisch in gebruik geweest en er hebben nimmer bedrijfsmatige activiteiten plaats gevonden. Verder geldt dat het perceel is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De bodem is geschikt voor de functie wonen 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. 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 de realisatie van een woning, met een loods voor het hobbymatig houden van enkele paarden. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van vijftien extra verkeersbewegingen per dag, waarvan een aandeel van 5% vrachtverkeer. Dit is in beide gevallen een berekening met een ruime marge, omdat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer een stuk lager zal liggen. In figuur 4.8 is de berekening weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	15
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in 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 en burgerwoningen. 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

Toets

Het perceel is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Heikant. Op het bedrijventerrein zijn reeds bestaande twee woningen aanwezig, beiden zijn positief bestemd. Voorliggende onderbouwing ziet toe op een derde woning op het terrein en het college van B&W van de gemeente Hulst heeft in principe ingestemd met het toevoegen van een vierde woning aan de noordzijde van het perceel, welke eveneens met de rood-voor-rood regeling wordt gerealiseerd. 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 een bedrijf dat chalets bouwt. De locatie van de keukenshowroom kent de maximale milieucategorie 2 en de aanduiding detailhandel in volumineuze goederen. Voor detailhandel geldt in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van ten hoogste 10 meter voor het aspect geluid. Voor bedrijven in milieucategorie twee kent een maximale richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied.

De productie van de chalets voor het bedrijf in chaletbouw vindt elders binnen de gemeente Hulst plaats. De locatie aan de Vlasstraat wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van opslag. Voor opslag gelden beperkte milieufstanden op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering van 30

meter, welke met één afstandstap zijn te verkleinen tot 10 meter vanwege de ligging in gemengd gebied. Voor de bouw van de woning op het perceel Vlasstraat 13e worden afstanden aangehouden van 30 meter tot de grens van het bouwvlak en van 50 meter tot de buitenzijde van de loods waarin de bedrijfsmatige activiteiten plaats vinden. De richtafstanden uit de VNG-uitgave gelden niet voor de nieuwbouw loods van initiatiefnemers aan de Vlasstraat 13e. Een bedrijfsgebouw is immers geen gevoelig object in de zin van de Wet milieubeheer.

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan 'Kernen' blijft de bedrijfsbestemming en de gebruiksmogelijkheden op het perceel Vlasstraat 13e 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.

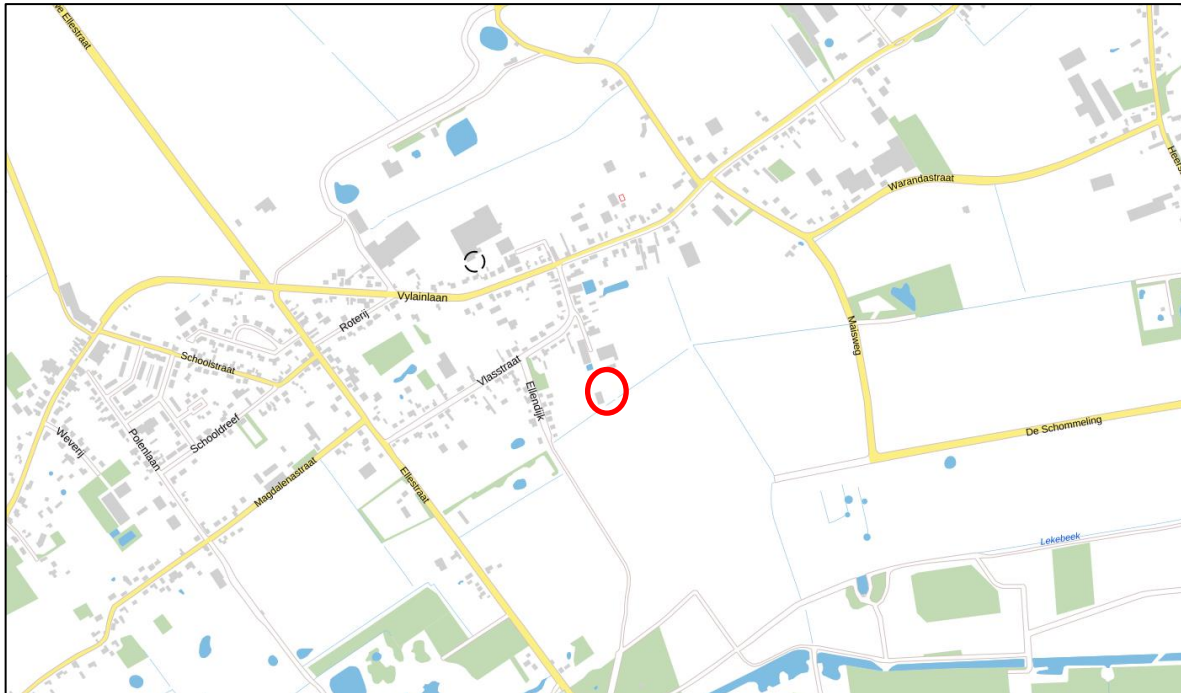
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van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



Figuur 4.9: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat met uitzondering van een relatief kleine propaantank van 3 m³ op een afstand van ruim 300 meter er geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

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

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

4.6 Flora en fauna

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

Het plangebied aan de Vlasstraat is gebruik ten behoeve van het houden van enkele hobbypaarden. De paardenbak en de weilanden worden goed onderhouden, gemaaid en zoveel mogelijk vrij gehouden van kruiden. Beschermde flora en fauna krijgen geen kans zich hier te ontwikkelen. Dit perceel hoeft op dit aspect niet nader onderzocht te worden.

De bestaande loods op het perceel wordt gesloopt, hiervoor bestaat wel een aanhaakplicht met de Wet natuurbescherming. Door Adviesbureau Wieland is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd.

Toets soortenbescherming

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden geen rekening dient gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. In de te slopen bebouwing is een kleine kans op broedvogels: boerenzwaluw, witte kwikstaart, kauw, holenduif, zwarte roodstaart, winterkoning. Het wordt aanbevolen de loods te slopen buiten de broedperiode of voorkomen dat er vogels gaan broeden. Een gunstige tijd om te slopen met betrekking tot broedvogels is tussen 15 augustus en 1 maart. Vleermuizen komen voor in het plangebied. Het te slopen gebouw is niet geschikt als dagverblijf voor vleermuizen. Er zijn geen toegangen tot spouwmuren. Er zijn geen dakpannen. Er zijn geen houten boeiboorden of gevelbeplating. Voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied.

Toets gebiedsbescherming

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.

4.7 Verkeer

De ontwikkeling zal leiden tot een beperkte toename van verkeersbewegingen door het toevoegen van één extra woning aan de Vlasstraat. De Vlasstraat is een rustige straat, die uitsluitend bereikbaar is voor bestemmingsverkeer. Het toevoegen van een extra woning kan eenvoudig via de Vlasstraat met de relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het parkeren aan de Vlasstraat 13e vindt volledig plaats op eigen terrein. Met een gezamenlijke oppervlakte van 1,5 hectare is er hiervoor voldoende ruimte op het perceel. Ook het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

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

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

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

De gemeente Hulst heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kernen', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Vlasstraat geldt een 'Waarde Archeologie-2'. Hiervoor geldt 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. De te bouwen loods wordt, mede gelet op de zanderige ondergrond, niet diep gefundeerd. Er wordt gebruik 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 2 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.

Toets

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 overstroomd, zijn ze toen van dijken voorzien. Op sommige plaatsen is na een dijkdoorbraak het zand bedekt met een laagje slib. Welen en kreken geven in het huidige landschap aan waar de dijken zijn doorgebroken. De ontginning van de zandgebieden vond plaats vanuit enkele wegen en de bewoning concentreerde zich hieraan (zogenaamde wegdorpen). De oorspronkelijke verkaveling van de omliggende veengrond bestond uit strookvormige percelen met houtsingels langs de perceelsgrenzen. Vanwege de omvang van dit gebied, vloeien er geen beperkingen uit in ruimtelijk opzicht.

Het wijzigen van een bedrijfsbestemming ten behoeve van wonen heeft een gunstig effect op het dekzandgebied. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die reeds bebouwd is en neemt derhalve geen nieuwe ruimte in beslag. De ontwikkeling vindt eveneens plaats binnen de bebouwde kom. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotop, of radargebied, bekend.

4.11 Waterhuishouding

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

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1.

4.12 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, projectmerplichtig 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 gesloopte woning in de bebouwde kom van Hulst, 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.

4.13 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2015 trad het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voor het tijdvak 2015- 2021 in werking. In het programma waren maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteit in Natura2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstond ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS ongeldig verklaard en was het niet meer mogelijk om op basis van het PAS nog een vergunning te verlenen voor bouwactiviteiten. De rekenmethode om de stikstofdepositie te berekenen is inmiddels aangepast. Indien uit de nieuwe Aeries-calculator blijkt dat door een ontwikkeling de stikstofdepositie niet toe neemt in Natura2000-gebieden, dan kan het project alsnog doorgang vinden.

Door B&RO advies is een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkelingen op het perceel Vlasstraat 13e. Uit de resultaten blijkt dat er voor de sloop, bouw- en gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied en de Vogelkreek, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat de activiteiten behorende bij het graven, bouwen en ingebruikname van de loods en woning geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend. De volledige stikstofberekening is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Kernen, Vlasstraat 13e' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Vlasstraat 13e. De planopzet sluit waar mogelijk aan bij het moederplan 'Kernen' van de gemeente Hulst, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen. Opgemerkt wordt dat de ligging van het plan en de wens om op het perceel hobbymatig een aantal paarden te houden, tot maatwerk heeft geleid en niet één op één de bestemmingsplanregels zijn overgenomen.

5.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 3 Bedrijven

De bestaande bestemmingsregeling voor bedrijven uit het vigerende bestemmingsplan 'Kernen' blijft voor het perceel Vlasstraat 13e gehandhaafd. Dit houdt in dat bedrijven tot en met categorie B2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'' rechtstreeks zijn toegestaan. De handelsactiviteiten passen hier in.

Artikel 4 'Waarde Archeologie-2'

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

5.2 Verbeelding

Op het perceel wordt een bouwblok toegevoegd, met daarop een aanduiding voor een bedrijfswoning. Op de rest van het perceel zijn bedrijfsgebouwen toegestaan.

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 een aantal opmerkingen op het voorontwerp gemaakt met betrekking tot flora en fauna, stikstof en archeologie. De opmerkingen zijn allen verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Waterschap Scheldestromen

Het plan wordt via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Waterschap Scheldestromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Scheldestromen een positief advies geeft.

Veiligheidsregio Zeeland

De veiligheidsregio Zeeland heeft geen opmerkingen op het voorontwerp gemaakt.

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 dd. tot en met dd. ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn wel/geen zienswijze ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de 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 | Quickscan Flora en Fauna