

Bestemmingsplan Sint Janstraat 6b ontwerp

Gemeente Hulst

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Huidige en toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	6
4	Omgevingsaspecten	10
5	Toelichting op de bestemmingsregeling	27
6	Uitvoerbaarheid	29

Bijlage 1: aanpassing begrenzing boswet

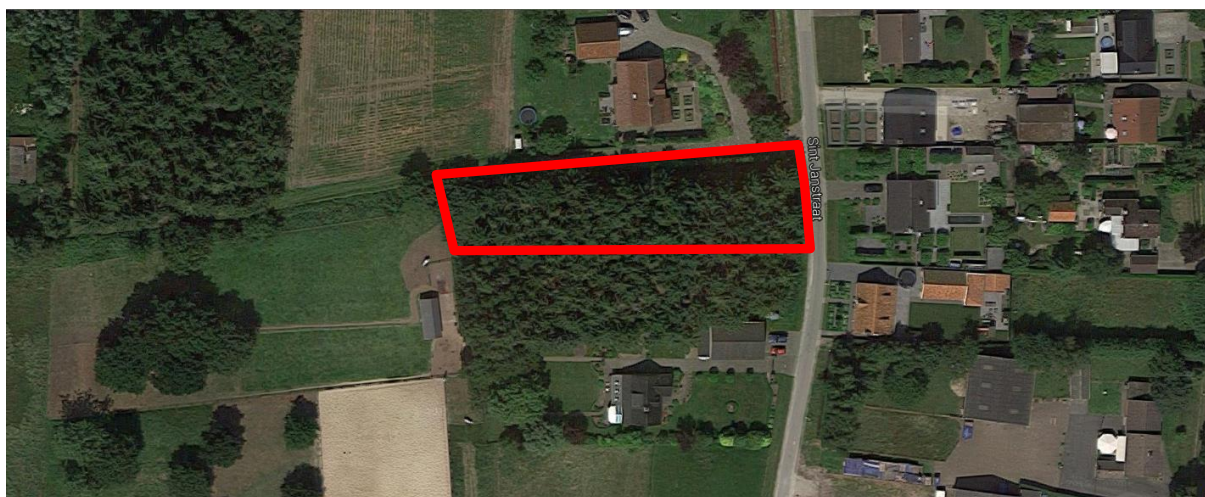
Bijlage 2: akoestisch onderzoek

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

Nadat het bestemmingsplan Kapellebrug in 2013 door de Hulsterse gemeenteraad was vastgesteld, lag de weg open voor het toevoegen van enkele woningen aan de westzijde van de Gentsevaart. De gemeente Hulst heeft er niet voor gekozen de woningen rechtstreeks te bestemmen, maar voor ieder initiatief een aparte procedure te volgen. Inmiddels lopen er diverse procedures, of zijn inmiddels al afgerond welke de nieuwe woningen mogelijk maken. Als één van de laatste overgebleven locaties is het perceel welke momenteel nog begroeid is met bomen. Dit perceel wordt verderop in deze toelichting Sint Janstraat 6b genoemd. Uit stedenbouwkundig oogpunt een aanvaardbare ontwikkeling, omdat de beoogde nieuwe woning past binnen het bebouwingslint van de Sint Janstraat. Inmiddels heeft het college van de gemeente Hulst in principe ingestemd met de ontwikkeling.

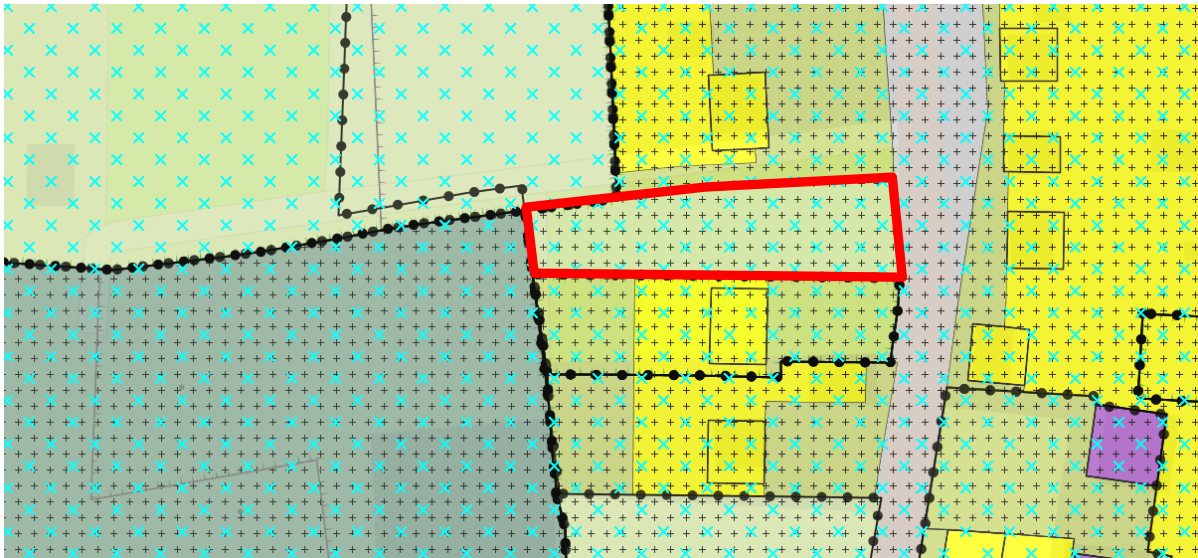
Het geldende bestemmingsplan 'Kapellebrug' biedt geen rechtstreekse bouwmogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse. Voorliggende partiële herziening van het geldende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisering van dit initiatief.



Afb 1.1 Luchtfoto plangebied

1.2 Geldend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kapellebrug', vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 7 februari 2013, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden'. Deze bestemming staat de bouw van en het gebruik als een burgerwoning niet toe. Voorliggende partiële herziening dient de bouw van een woning mogelijk te maken. De nieuwe woning dient in de rooilijn van de naastgelegen woningen te worden gebouwd. Het perceel zal deels worden bestemd als 'wonen' en deels als 'tuin'.



Afb 1.2 Uitsnede bestemmingsplan

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 komen de van belang zijnde omgevingsaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid toegelicht en komen de resultaten van de inspraak aan de orde.

Hoofdstuk 2: Huidige en toekomstige situatie

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van deze toelichting 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 Kapellebrug

Het plangebied is gelegen aan de Sint Janstraat te Kapellebrug. Kapellebrug is een typisch voorbeeld van een lintdorp, veel percelen in Kapellebrug zijn verbonden met de oostelijk gelegen Gentsevaart, welke parallel aan de Sint Janstraat loopt. Het bebouwingslint loopt ook nog over de grens in België door, waar de kern van naam wijzigt en Kemzeke Paal heet. Kapellebrug heeft ongeveer 350 inwoners. De kern ligt aangebouwd tegen de grotere kern Sint-Jansteen. Kapellebrug kent grotendeels vrijstaande woningen met een gevarieerde vormgeving en bouwstijl met overwegend diepe kavels. Aan de oost- en westzijde van de kern liggen uitgestrekte bos- en natuurgebieden, waardoor het landschap niet typisch Zeeuws is. Dit niet typisch Zeeuwse landschap wordt verklaard doordat Kapellebrug op een oude dekzandrug is gelegen. De Gentsevaart is de provinciale weg N290 en vormt de belangrijkste verbinding voor de gemeente Hulst met de Expressweg/E34 (B). Zoals vaak bij grensdorpen zijn in Kapellebrug relatief veel bedrijvigheid en gemengde functies aanwezig. In het verleden kwamen veel Belgen naar Nederland voor de goedkope benzine en voor goedkope producten uit de supermarkten. Dit is nog terug te zien in het straatbeeld, waar van oudsher tankstations en supermarkten dominant aanwezig zijn. Verder is er voor een kleine dorpskern nog relatief veel andere bedrijvigheid gesitueerd aan de Gentsevaart, waarbij Interjute aan de noordzijde van de kern qua omvang het grootste bedrijf is. Ook machinehandel Warrens is op een aantal locaties gevestigd langs de Gentsevaart, waaronder in de nabijheid van het plangebied.

Kapellebrug is geen kerkdorp, maar wel is er, zoals de naam al doet vermoeden, een kapel van Onze Lieve Vrouw Ter Eecken aanwezig. Deze kapel was vroeger bekend als bedevaartsoord. Ter hoogte van deze kapel lag er een brug over de Gentsevaart. De Gentsevaart is een oude turfvaart waarover het in de regio Hulst gewonnen turf naar Gent werd verscheept.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen halverwege de Sint Janstraat aan de westzijde. De oostzijde van de Sint Janstraat is volledig bebouwd en naast woningbouw is er sprake van een gemengd gebied, doordat er ook nog enkele bedrijven zijn gevestigd. Momenteel is het perceel deels beplant met naaldbomen, welke zowel landschappelijk als natuurkundig weinig waarde hebben. Om op het naastgelegen perceel met huisnummer 6c een woning mogelijk te maken, zijn daar de bomen inmiddels al gerooid. Voor onderhavig perceel is inmiddels een kapvergunning aangevraagd om de bomen te rooien. Ten zuiden en noorden van het plangebied, liggen ruim opgezette percelen met vrijstaande woningen.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In de nieuwe situatie wordt op het perceel een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd, georiënteerd op de Sint Janstraat. De voorgevel zal worden gebouwd in de rooilijn van de naastgelegen woningen. Op het zij- en achtererf mogen bijgebouwen worden gebouwd. Stedenbouwkundig past de nieuwe ontwikkeling in het straatbeeld van de Sint Janstraat en ligt het zelfs voor de hand het perceel met een woning te bebouwen.

Hoofdstuk 3: Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het Rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden als opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Onderhavige ontwikkeling is beperkt van schaal en aard. Nieuwe ontwikkelingen van nationaal belang maken geen onderdeel uit van dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Omdat er voor onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen beschermd dienen te worden, zijn er geen specifieke regels uit het Barro/Rarro van toepassing.

Boswet

De Boswet heeft tot doel om bossen te beschermen. In het kort zegt de boswet: 'wat bos is, moet bos blijven'. Bos dat wordt gekapt, moet worden herplant. Als dat niet kan op dezelfde plaats, dan elders (compensatie). Alleen bij een groot maatschappelijk belang wijkt de Boswet.

Bij besluit van 18 december 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Hulst is de begrenzing van de Boswet verlegd. De gronden vallen nu binnen de bebouwde kom van de kern Kapellebrug. Waar voorheen het perceel binnen de begrenzing van de Boswet viel, ligt de nieuwe contour buiten het plangebied om (zie bijlage 1). De bebouwde komgrens komt overeen met de grens Boswet. Derhalve geldt geen herplantplicht van de fijnsparbomen op het perceel.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte Zeeland en Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 heeft de provincie Zeeland nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de Verordening Ruimte Zeeland en het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 zijn in werking getreden. De Verordening Ruimte geeft aan wat de provincie als provinciaal belang beschouwt. De bepalingen in deze verordening hebben een verplichte doorwerking naar de ruimtelijke plannen van gemeenten.

Nieuwe ontwikkelingen dienen vooraf te worden getoetst aan de duurzaamheidsladder. Dit houdt in dat er onder meer sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkeling moet passen in het regionaal afgestemde gemeentelijke woningbouwprogramma en de locatie dient duurzaam te zijn ontsloten.

In het nieuwe Omgevingsplan is de kern Kapellebrug aangewezen als bestaand stedelijk gebied (zie afb. 3.1). De nieuwe ontwikkeling valt binnen dit stedelijk gebied, waardoor er geen extra ruimtebeslag op het landelijk gebied wordt gelegd. In 2015 heeft de gemeente reeds ingestemd met het initiatief en is het advies in zal de nieuwe woning bij de eerstvolgende herziening in het gemeentelijk woningbouwprogramma worden opgenomen. Tot slot wordt de nieuwe woning Sint Janstraat 6b gebouwd aan bestaande infrastructuur. Het betreft een inbreiding, waar geen extra wegen voor dienen te worden aangelegd. Hoewel de duurzaamheidsladder voorziet op ontwikkelingen van tenminste tien woningen, kan toch gesteld worden dat deze ontwikkeling de toets van de duurzaamheidsladder kan doorstaan.



Afb 3.1 Stedelijk gebied op basis van Verordening Ruimte Provincie Zeeland 2012-2018

Geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018.

3.3 Relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Hulst

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde deelgebied 'Herstructureren'. Hoewel het toevoegen van een woning niet als een herstructurering an sich kan worden gezien, past het wel in de visie dat het toevoegen van een

woning op een stedenbouwkundig aanvaardbare locatie als een structuur- en kwaliteitsverbetering kan worden beschouwd in het bebouwingslint van de Sint Janstraat.

De gemeente Hulst ligt in een krimpregio, het aantal huishoudens zal in de toekomst stabiliseren en door ontgroening en vergrijzing zal de bevolkingssamenstelling wijzigen. Dit vraagt om een goed afgestemd woningbouwprogramma. Woningbouw blijft een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de dorpen.

Woonvisie gemeente Hulst

De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten (Hulst, Sluis en Terneuzen) hebben te maken met dezelfde demografische ontwikkelingen. Er is op de lange termijn sprake van dalende bevolkingsaantallen, tevens is er sprake van ontgroening, vergrijzing en vanwege studie of werk is er een grote groep wegtrekkende jong volwassenen. Los van deze ontwikkelingen is er een transformatie opgave in de verouderde woningvoorraad en een grotere geplande woningbouwproductie dan dat er vraag is naar nieuwe woningen.

Tegenover deze bedreigingen staan ook kansen, zoals een sterke immigratie van met name Vlamingen en MOE-landers, het gunstige prijsniveau van woningen en kavels en een aantrekkelijke woonomgeving door de aanwezigheid van veel ruimte, natuur, strand en een om diverse redenen aantrekkelijk Vlaams achterland.

Om de uitdagingen en de kansen in gezamenlijkheid op te pakken is de regionale 'Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen 2020' opgesteld.

Ondanks de krimp, is er sprake van huishoudengroei, waardoor nieuwe woningen worden toegestaan. Tevens biedt sloop ruimte voor extra nieuwbouw. Aan de Sint Janstraat 6b wordt een woning toegevoegd. Voor het toevoegen van woningen zijn de regionale woningbouwplanningslijsten het instrumentarium. Door de locatie Sint Janstraat 6b op te nemen op deze planningslijst heeft de gemeente Hulst reeds rekening gehouden met onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat hiermee de behoefte is aangetoond.

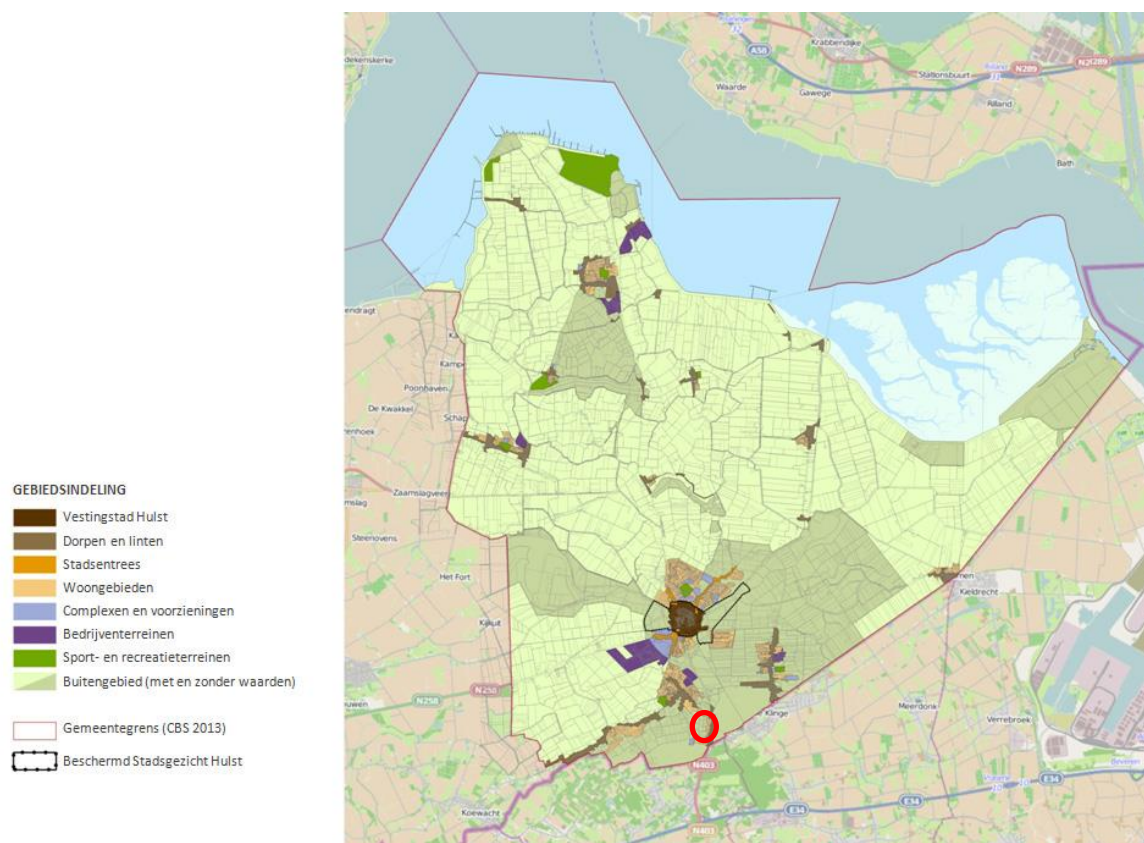
Tevens is er sprake van het toevoegen van een woning in bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt voldaan aan de regionale woningmarktafspraken.

Welstandsnota gemeente Hulst

Sinds 1 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Hulst de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Gelijktijdig is de 'Welstandsnota' ingetrokken. Met deze nota is een evenwicht gezocht tussen vrijheid en verantwoordelijkheid voor burgers enerzijds en de zorg en regie voor ruimtelijke kwaliteit door de gemeente anderzijds. De gemeente wenst te sturen op ruimtelijke kwaliteit waar het moet en los te laten waar het kan.

In de nota zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. Het plangebied is gelegen in het zogenaamde gebied 'woongebieden'. Voor deze gebieden geldt het soepele beoordelingsniveau. Omdat het perceel gelegen is dicht tegen het buitengebied, zal niet alleen het ontwerp vanaf de weg, maar ook vanaf het buitengebied beoordeeld moeten worden.

Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie.



Afb 3.2 Gebiedsindeling Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Nieuwe initiatieven hebben mogelijk te maken met diverse randvoorwaarden vanuit milieutechnische aspecten. Daarnaast dient onderzocht te worden of de ontwikkeling geen waarden schaadt in het kader van flora en fauna en archeologie. Dit hoofdstuk gaat in op de diverse milieuaspecten en al dan niet aanwezige (basis)waarden.

4.1 Waterparagraaf

Beleidskader

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook “water in de stad” en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in een besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. De Watertoets is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling, en is wettelijk verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

De visienota vastgesteld van de gemeente Terneuzen, ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring en evaluatie en organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving, zoals vastgelegd door de EU, Rijk, provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en/of de gemeente Terneuzen, Sluis en Hulst.

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuwe woning is niet gelegen in of nabij een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen. De nieuw te bouwen woning kent een gescheiden afvoerstelsel. Het afvalwater wordt rechtstreeks aangesloten op het rioleringsnet. Voor het hemelwater geldt dat het niet mogelijk is om dit rechtstreeks op het oppervlaktewater af te voeren. Dit houdt in dat er op eigen terrein, of door middel van

	voorzieningen de benodigde waterberging dient te worden gecreëerd. Er is sprake van een toename van het verharde oppervlakte van ca. 200 m², qua nieuwe bebouwing en bestrating van het perceel. Het bouwpeil is 15 centimeter boven maaiveldniveau. Vanwege de zanderige ondergrond van de locatie aan de Gentsevaart is het op de waterkansenkaart aangeduid als gebied met ruime mogelijkheden voor infiltratie. Gelet op de ruime oppervlakte van het perceel, zijn er diverse technische maatregelen mogelijk om het hemelwater ter plaatse vast te houden en te infiltreren. Op basis van de te verwachten te verhardende oppervlakte van ca. 200 m², dient op het terrein een waterberging te worden gerealiseerd van $200 \times 0,075 = 15 \text{ m}^3$. Deze waterberging zal in de vorm van een vijver, of WADI worden gerealiseerd aan de voor-, of achterzijde van de woning. Voor een eventuele dam naar het perceel dient een duiker te worden aangelegd en dient ook compenserende waterberging te worden aangelegd.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.	Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen invloed hebben op het grondwater. De ontwikkeling is gelegen nabij het 'Waterwingebied Sint-Jansteen' en gelegen binnen het bijbehorende 'grondwaterbeschermingsgebied'. Er is sprake van een toename van de verharding van ca. 200 m². Hemelwater dat op de verharde delen van de nieuwe ontwikkeling terecht komt, zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de grondwaterkwantiteit.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Ter plaatse is een drukriolering aanwezig. Het afvalwater wordt aangekoppeld aan het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. De hemelwaterafvoer zal geschieden d.m.v. infiltratie.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.

kunnen veroorzaken.	
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De ontwikkeling is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Dit is toegestaan wanneer er geen verontreinigde stoffen aan het hemelwater zijn toegevoegd, de concentratie van verontreinigde stoffen niet door bewerking is toegenomen en er geen warmte aan het hemelwater wordt toegevoegd. Het hemelwater zal niet worden bewerkt, of er zal geen warmte aan worden toegevoegd. Door bij de bouw geen gebruik te maken van uitlogende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitlogbare bouwmaterialen, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De zandrug op de grens van de gemeente Hulst en België zijn hoog gelegen en bevatten een hoge infiltrerende werking. In de nabijheid van het plangebied is dan ook geen sprake van natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van eigendommen van de waterbeheerder.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn ter plaatse geen vaarwegen, of eigendommen van de waterbeheerder aanwezig.

Overige sectorale toetsen

4.2.1 Natuurbescherming

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging ten opzichte van gebieden die zijn aangewezen speciale beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

Deze wettelijke kaders geven een specifieke bescherming aan bepaalde natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als Natura 2000 gebied (vogel- en habitatrichtlijngebied). Binnen oost Zeeuws-Vlaanderen vallen de volgende gebieden onder artikel 6 van de Vogel- en Habitatrichtlijn:

- Canisvlietkreek;
- Vogelkreek;
- Westerschelde;
- Verdrongen Land van Saeftinghe.

Van bovengenoemde gebieden ligt de Vogelkreek nabij Hengstdijk het dichtst bij het plangebied. Gelet op het feit dat het dichtstbijzijnde gebied op een afstand hemelsbreed groter dan tien kilometer ligt, zal onderhavige ontwikkeling niet leiden tot beïnvloeding van de natuurwaarden binnen deze gebieden.

Soortbescherming: Flora en faunawet

Doel van de Flora- en faunawet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op bescherming van dier- en plantensoorten. Ongeveer 500 soorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen, vallen onder de bescherming van deze wet.

Quick Scan

Voor de realisatie van een woning op hetzelfde perceel, plaatselijk bekend als Sint Janstraat 6c, is eerder door Adviesbureau Wieland een quick scan Flora- en faunawet en overige natuurwetgeving uitgevoerd. Gelet op het feit dat er sprake is van één perceel, met dezelfde kenmerken, is het vanzelfsprekend om de conclusies van dit onderzoek te gebruiken voor onderhavige ontwikkeling. Gelet op de conclusies van dit onderzoek wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Momenteel bestaat het plangebied uit bos. De bomen die hier staan zijn fijnsparren van meer dan 15 jaar oud. De ondergroei bestaat uit Gewone vlier en Klimop. In de nabijheid van het plangebied liggen de Steense en Clingse Bossen. Deze gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het studiegebied bestaat zowel uit het plangebied, als omliggende gronden en bestaat uit weilanden, bebouwing (inclusief tuinen) van Kapellebrug en bossen van het waterwingebied.

Conclusie

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en Faunawet. Kapwerkzaamheden moeten uitgevoerd worden buiten de periode 15 maart – 15 augustus. Dit is de broedtijd en de kwetsbare periode voor zoogdieren. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Flora- en Faunawet.

Er zijn geen nadelige gevolgen van de voorgenomen activiteiten op gebieden die zijn aangewezen conform de Natuurbeschermingswet 1998 & Natura 2000. Er zijn geen nadelige gevolgen van de voorgenomen activiteiten op gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreffende perceel valt onder Boswet. Activiteiten waarbij bos gekapt wordt moeten gemeld worden.



Afbeelding 4.1 Ecologische Hoofdstructuur (bron: Omgevingsplan Zeeland)

De aanwezige bomen op het perceel zijn niet beschermd op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kapellebrug'. Tevens zijn de bomen niet opgenomen op de 'lijst waardevolle bomen' van de gemeente Hulst. Dit houdt in dat de bomen zonder vergunningen mogen worden gerooid. Wel dient er met het broedseizoen rekening gehouden te worden.

4.2.2 Milieuzonering aanwezige bedrijvigheid

De projectlocatie is gelegen in een deel van de kern waar sprake is van een grote vorm van functiemenging. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient de omgevingskwaliteit te worden beoordeeld. Omliggende bedrijvigheid mag geen hinder ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bestaande bedrijven aanwezig, te weten:

Mechanisatie- en constructiebedrijf Warrens bv	Gentsevaart 30
AVIA tankstation Magnus	Gentsevaart 28
Tankstation met LPG Shell Kapellebrug	Gentsevaart 79
Paardenfokkerij	Sint Janstraat 10
Caravanstalling CCZN	Gentsevaart 40

Voor alle bedrijvigheid geldt dat de nieuw op te richten woning niet de maatgevende woning is. Hiermee wordt bedoeld dat tussen de nieuw op te richten woning aan de Sint Janstraat 6b en de

genoemde bedrijven reeds bestaande woningen van derden staan. De bedrijfsvoering van de bedrijven dient te worden afgestemd op de dichtstbijzijnde woningen. Het uitvoeren van onderhavig bouwplan heeft derhalve geen invloed op de bedrijfsvoering van genoemde bedrijven. Los van dit feit wordt tevens opgemerkt dat er sprake is van bedrijven uit milieucategorie 3.1, waarvoor een milieuaafstand van 50 meter geldt tot de dichtstbijzijnde woning. Vanwege de grote mate van functiemenging, mag deze richtafstand zelfs met een stap worden verkleind tot 30 meter. Voor de caravanstalling geldt een lagere milieucategorie, behalve stalling, vinden er in de loods ook reparatiewerkzaamheden plaats. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' kan een dergelijk bedrijf gelijkgesteld worden met een reparatie- en servicebedrijf voor auto's (SBI-2008 451, 452, 454). Voor dergelijke inrichtingen geldt in gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid tot een gevel van een woning van derden.

Gemeten vanaf de perceelsgrens van onderhavige ontwikkeling, tot de perceelsgrens van de bedrijven, liggen alle bedrijven op een grotere afstand dan 50 meter. Ook hier is de caravanstalling van Caravancentrum Zuid-Nederland (CCZN) weer een uitzondering. De grens van deze inrichting ligt op ruim 40 meter vanaf de perceelsgrens van onderhavige ontwikkeling. Indien wordt gemeten vanaf het bouwblok van de op te richten woning, dan is deze afstand ca. 70 meter. Het is rechtvaardig om vanaf de grens van het bouwblok te meten, omdat in de voortuin geen gevoelig object mag worden opgericht.

Geconcludeerd kan worden dat het functioneren van de omliggende bedrijven niet beperkt worden door de realisering van voorliggende ontwikkeling. Tevens geldt dat de bedrijven in de nabijheid van het plangebied het woon- en leefklimaat van de te bouwen woning niet schaden.

4.2.3. Bodemkwaliteit

Algemeen

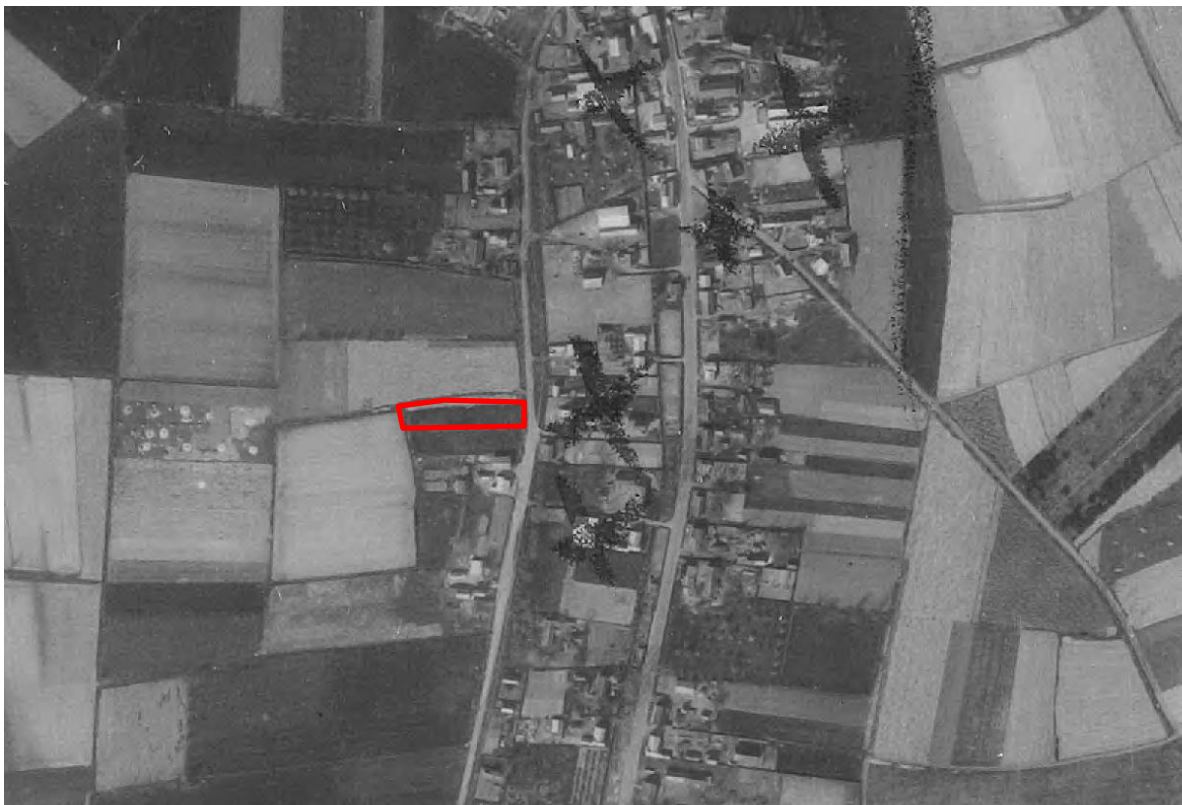
Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, 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).

Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond en in het korte verleden als klein naaldboutbos. In het verleden heeft er geen boomgaard op dit deel van het perceel gestaan. Op basis van het historisch bodemonderzoek is er geen sprake van een verdachte locatie.



Afb 4.2 Topografische kaart 1925



Afb 4.3 Luchtfoto ca. 1957



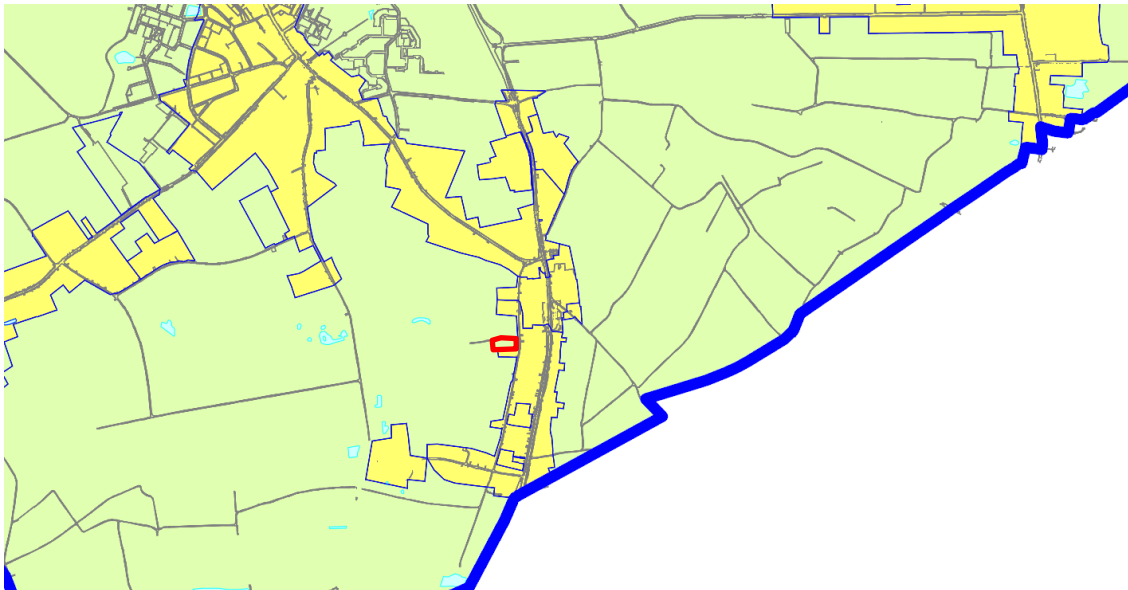
Afb 4.4 Luchtfoto ca 1970



Afb. 4.5 Recente luchtfoto uit 2014

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. Vanwege het agrarische gebruik en het gebruik als klein naaldhoutbos heeft het perceel de achtergrondwaarde 'agrarisch'. Het is niet als verdacht aan te merken. Deze functie maakt de bodem geschikt om als woonperceel te gebruiken.



Afb 4.6 Uitsnede bodemkwaliteitskaart

Conclusie

Gesteld kan worden dat er geen verhoogd risico te verwachten is op bodemverontreiniging.

4.2.4. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Vanaf 15 november 2007 geldt de Wet Luchtkwaliteit. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijfhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en duizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Het onderhavige plan betreft een ontwikkeling van één vrijstaande woning. Deze ontwikkeling wordt zodoende beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Verdere toetsing aan de Wet Luchtkwaliteit is niet nodig.

4.2.5. Geluid

Algemeen

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. Een woning is

aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de wet Geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaai en industrielawaaai.

Verkeerslawaaai:

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen binnen de 50 km zone. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderbouwd worden of de aanwezige geluidsbelasting van het autoverkeer op de nieuwe gevel onder de genormeerde waarden blijft.

Voor het aspect verkeerslawaaai is zowel gekeken naar het verkeerslawaaai van de relatief rustige Sint Janstraat en de veel drukker Gentsevaart. Op beide wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/u.

Sint Janstraat

Voor het toevoegen van woningen aan de Sint Janstraat 6c en een nog te bouwen woning tussen hoek Brouwerijstraat en Sint Janstraat 2 is gebruik gemaakt van de Standaard Rekenmethode I (SRM I). De Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. Gelet op het feit dat onderhavige ontwikkeling het toevoegen van één woning betreft aan een rustige straat als de Sint Janstraat is voor dit initiatief ook gebruik gemaakt van betreffend programma. De uitkomst hiervan is in onderstaande tabel weergegeven.

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	50.452
Berekende geluidniveau in Lden	50.506
Berekende geluidniveau in Lnight	39.019

Tabel 4.1: Uitkomst SRM I

Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige wegverkeerslawaaai geen belemmering oplevert voor de realisering van beoogd initiatief.

Op basis van de Wgh heeft een woning een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Van de berekende geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaaai op de Sint Janstraat mag 5 dB afgetrokken. op basis van art. 110g Wgh. Dit omdat toekomstig verkeer steeds stiller gaat worden.

Berekening volgens de SRM I leert dat de Lden-geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB; namelijk Lden = 51 - 5 (Wgh art. 110 lid g) = 46 dB ter plaatse van de voor- en zijgevels van de geprojecteerde woning (projectie woning in rooilijn aangrenzende woningen).

De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied moet in deze situatie voldoen aan $GA_k = 51 - 33 = 18$ dB(A) conform Bouwbesluit 2012. Aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen zijn niet noodzakelijk. Voor de volledige berekening van SRM I wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Gentsevaart

De voorzijde van het toekomstige bouwblok tot de as van de weg van de Gentsevaart bedraagt ruim 140 meter. Tussen deze weg en onderhavige locatie is reeds veel bebouwing en hoog opgaand groen aanwezig. Deze bebouwing en het groen zorgen in feite voor een geluidsscherm, waardoor het wegverkeerslawaaï van de Gentsevaart sterk wordt weerkaatst en nauwelijks tot geen invloed heeft op onderhavige locatie. Deze motivatie wordt onderschreven door twee recente geluidsonderzoeken van Sagro Milieu Advies welke zijn uitgevoerd voor de realisatie van een vijftal woningen op het voormalige Caravancentrum en een vrijstaande woning op het perceel Gentsevaart 38a. Uit de geluidsberekeningen blijkt dat het wegverkeerslawaaï vanaf de Gentsevaart in de dagperiode een belasting geeft van minder dan 40 dBA op het hart van de Sint Janstraat. In een landelijke omgeving staat deze waarde gelijk aan het achtergrondniveau in de dagperiode. In een rustige woonwijk met weinig verkeer is het achtergrondniveau zelfs 45 dBA en in een woonwijk in een stad is dit 50 dBA. De Sint Janstraat is een gemengd gebied, waarbij het achtergrondniveau dat van het landelijk gebied zal overstijgen. Geconcludeerd kan worden dat het wegverkeerslawaaï vanaf de Gentsevaart het achtergrondniveau op de Sint Janstraat niet overschrijdt. Hoewel eerder aangehaalde berekeningen van Sagro Milieu Advies niet meer voldoet aan het gestelde in de Wet Geluidhinder, omdat thans de geluidbelastingen moeten worden bepaald in Lden, kan wel worden gesteld dat het geluidsniveau dusdanig onder het toegestane niveau is dat de wettelijke voorkeursgrenswaarden niet zullen worden overschreden.

Een belangrijke afwegingsfactor in dezen is het feit dat de St. Janstraat, waaraan de bouwlocatie is gelegen, een rustige weg is waarover alleen bestemmingsverkeer komt.

Spoorlawaaï en luchtverkeerslawaaï:

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een zone van een spoorweg, of een zone voor luchtverkeerslawaaï. Nader onderzoek hiernaar is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaaï:

Er zijn geen geluidszones van industrieterreinen die over de ontwikkeling vallen. Het geluid geproduceerd door inrichtingen op een bedrijventerrein wordt gereguleerd middels het traject van milieuvergunningen. Zie hiervoor de paragraaf "Bedrijven en Milieuzonering". In het kader van industrielowaaï zijn er geen verdere beperkingen.

Conclusie:

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en dat het aspect geluid geen hinder oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar omdat deze afstand kilometers groot kan zijn is Nederland te klein om deze afstanden overal te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent

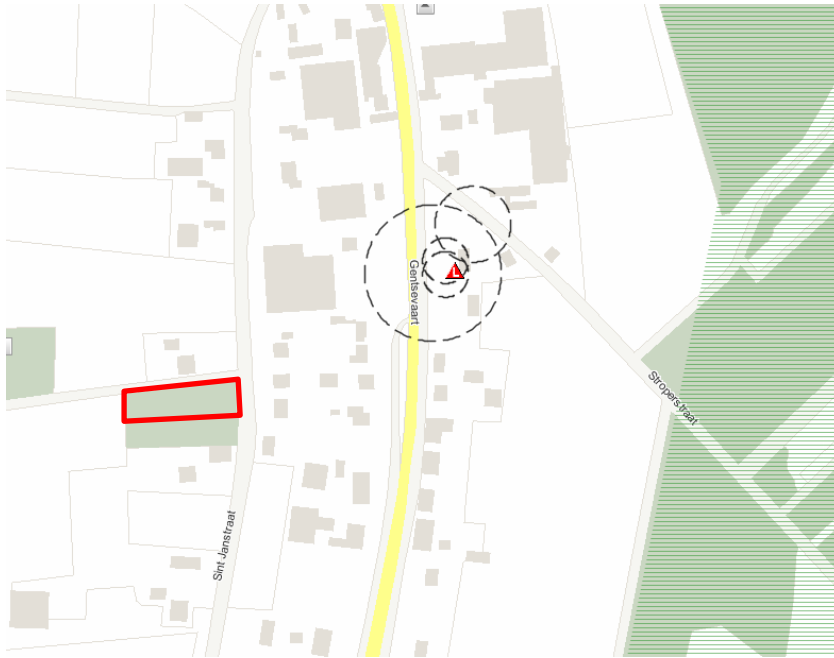
en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m². Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer.

Nabij het plangebied bevindt zich één inrichting waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, het betreft het LPG tankstation aan de Gentsevaart. (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). De inrichting valt niet binnen de contouren van het PR, of van het GR. De ontwikkeling brengt geen significante stijging van de veiligheidsrisico's met zich mee. Deze inrichting vormt derhalve geen risico voor de beoogde ontwikkeling.



Afb 4.7
Uitsnede risicokaart

Transportroutes

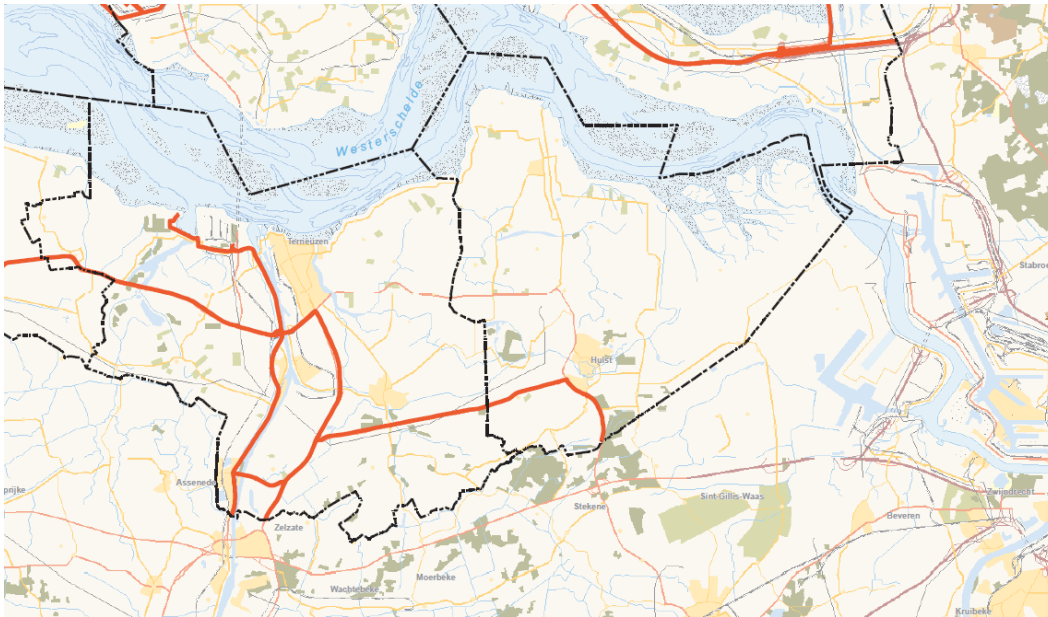
Op basis van de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

In, of rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 april 2015)

Gevaarlijke stoffen vervoeren is risicovol. Om gevaarlijke stoffen te vervoeren moeten vervoerders zich houden aan veiligheidseisen. Transportroutes en de omgeving nabij deze routes moeten aan speciale eisen voldoen. Het Basisnet maakt het mogelijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft plaatsvinden op een zo veilig mogelijke manier. Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het **Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)** ontstaan. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer.

Risicoreducerende maatregelen zijn onder te verdelen in bron- en effectgerichte maatregelen of een combinatie daarvan. Bij effectgerichte maatregelen gaat het onder andere om beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van een bestaande transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het kan gaan om een plaatsgebonden, maar ook om een generieke beperking. Van een generieke beperking is sprake indien de beperking geldt langs de gehele transportroute of een belangrijk deel daarvan. Een voorbeeld van een generieke beperking doet zich voor bij het ondergronds transport van aardgas en brandbare vloeistoffen waarvoor een vaste set van veiligheidszones is afgesproken. Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Dit laat onverlet dat bestuursorganen in verband met de mogelijke effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen, die soms verder reiken dan de genoemde 200 meter, wel andere maatregelen kunnen overwegen.



afb. 4.8 Route gevaarlijke stoffen (Provincie Zeeland, vastgesteld 19 april 2011)

De nieuwe ontwikkeling is gelegen aan een doorgaande transportroute voor gevaarlijke stoffen. In opdracht van de provincie Zeeland is in 2006 door Adviesgroep AVIV BV, de Risico-inventarisatie wegtransport Zeeland opgesteld. Uit deze risico-inventarisatie blijkt dat gevaarlijk transport in de huidige situatie geen aanleiding geeft tot risicoknelpunten. Uit het onderzoek is gebleken dat de plaatsgebonden risicocontouren van zowel kwetsbare (woningen), als minder kwetsbare functies zich op de transportroute zelf bevinden en niet op de omliggende percelen. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt langs de N290/Gentsevaart evenmin overschreden (het groepsrisico is meer dan een factor 100 lager dan de oriëntatiewaarde).

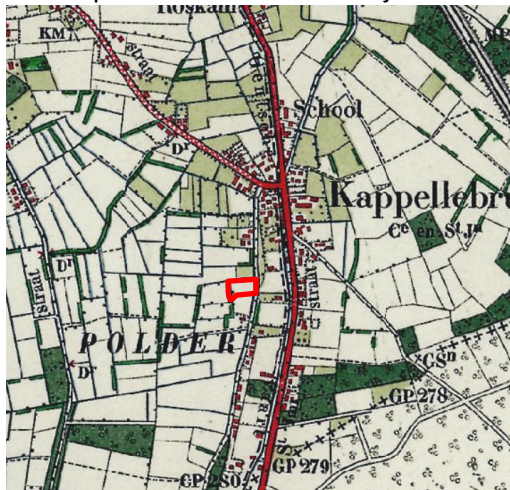
4.2.7. Archeologie

Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Voor de Europese landen gold vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, dat is op de plaats waar die waarden zich bevinden. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing niet mogelijk is, moet de archeologische informatie door onderzoek veilig worden gesteld. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, het Verdrag van Malta, in werking getreden. In combinatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

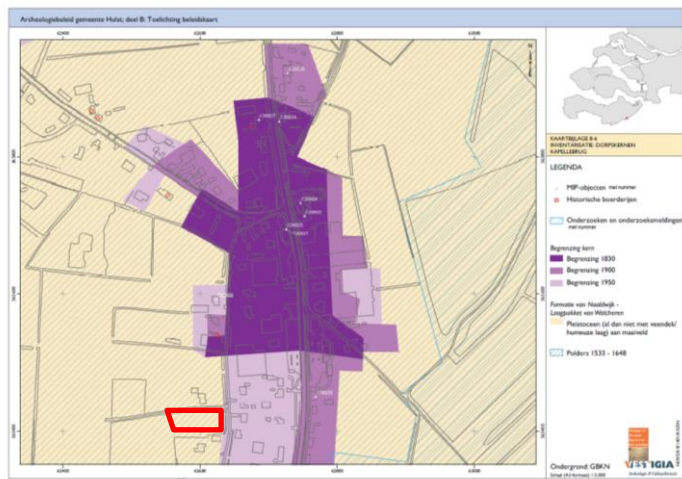
De gemeente Hulst heeft op 22 december 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling gaat geven aan haar rol van bevoegde overheid, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan.

In het Archeologiebeleid van de gemeente Hulst wordt in feite onderscheid gemaakt tussen de oude dorpskernen en het overig gebied. In de oude dorpskernen is de verwachtingswaarde vrijwel overal hoger dan in de overige gebieden, waar er van oudsher een meer verspreide bewoning heeft plaats gevonden. Dit rechtvaardigt een strengere planologische bescherming van de oude dorpskernen ten opzichte van de overige gebieden. Onderhavige planlocatie is niet binnen de oude dorpskern van Kapellebrug gelegen. Verder zijn binnen het gemeentelijk archeologiebeleid alle verstoringen tot een diepte van 40 centimeter vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek. Vanwege het zandige

karakter van de ondergrond in het plangebied is de fundering relatief ondiep, echter de verstoring zal wel dieper dan 40 centimeter zijn.

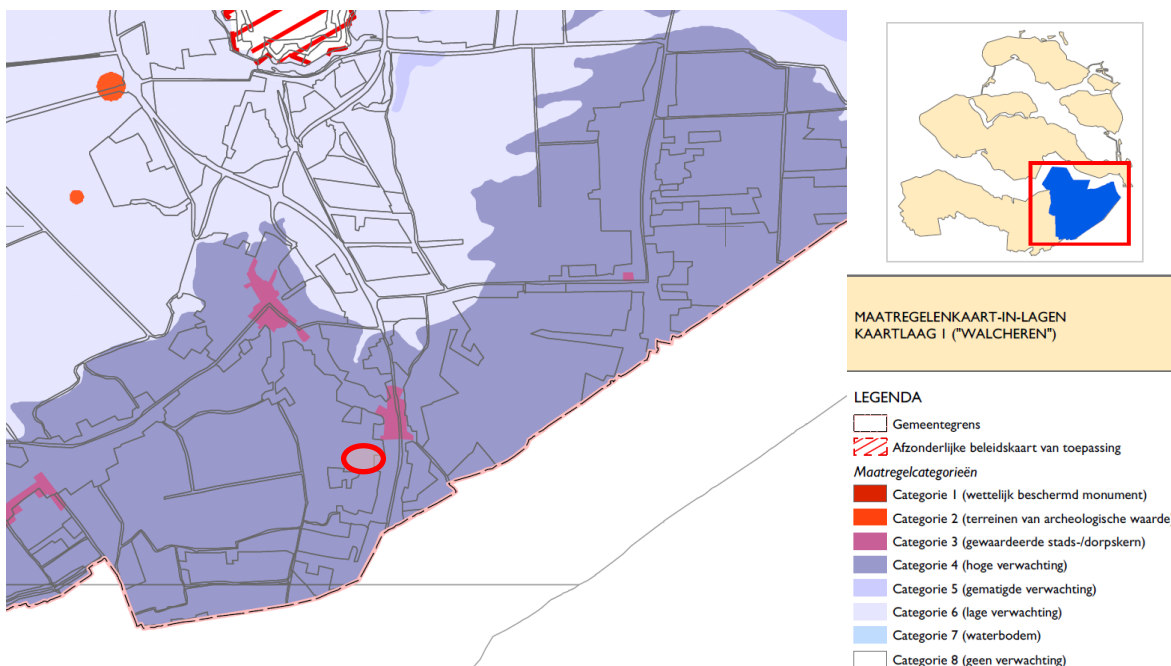


afb 4.9 Topografische kaart 1957
(bron: Provincie Zeeland)

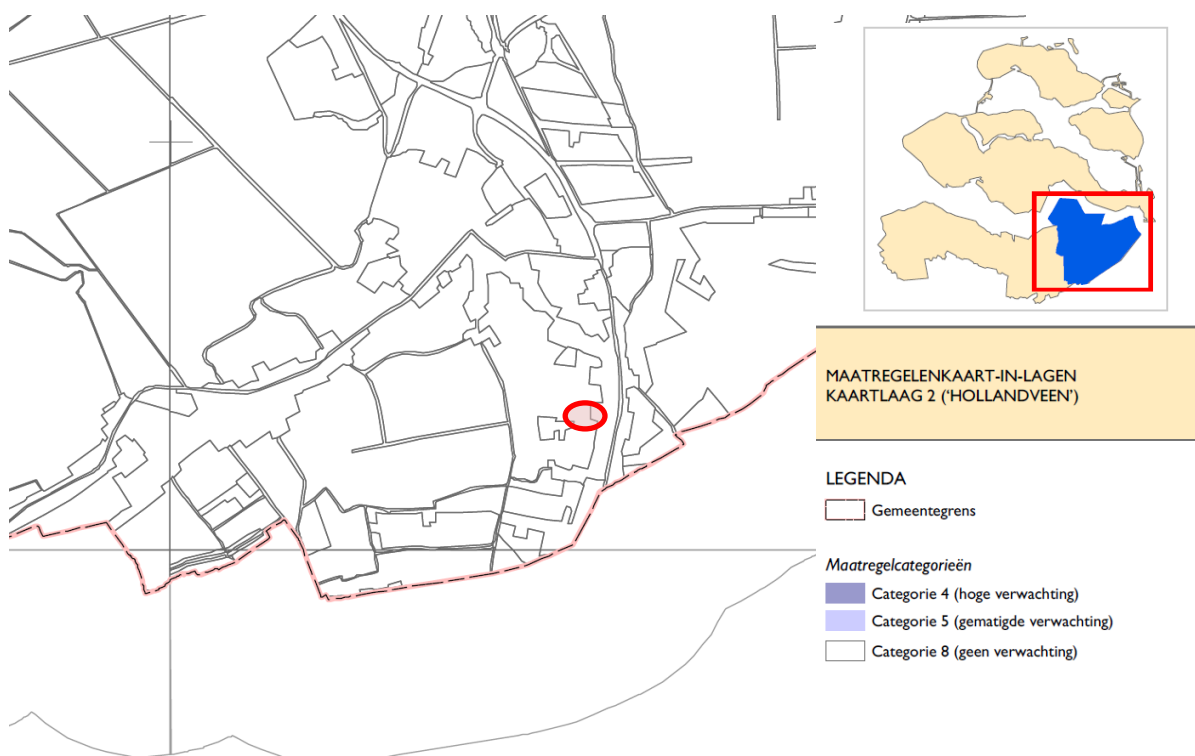


afb. 4.10 Omvang dorpskern Kapellebrug
(archeologiebeleid gemeente Hulst)

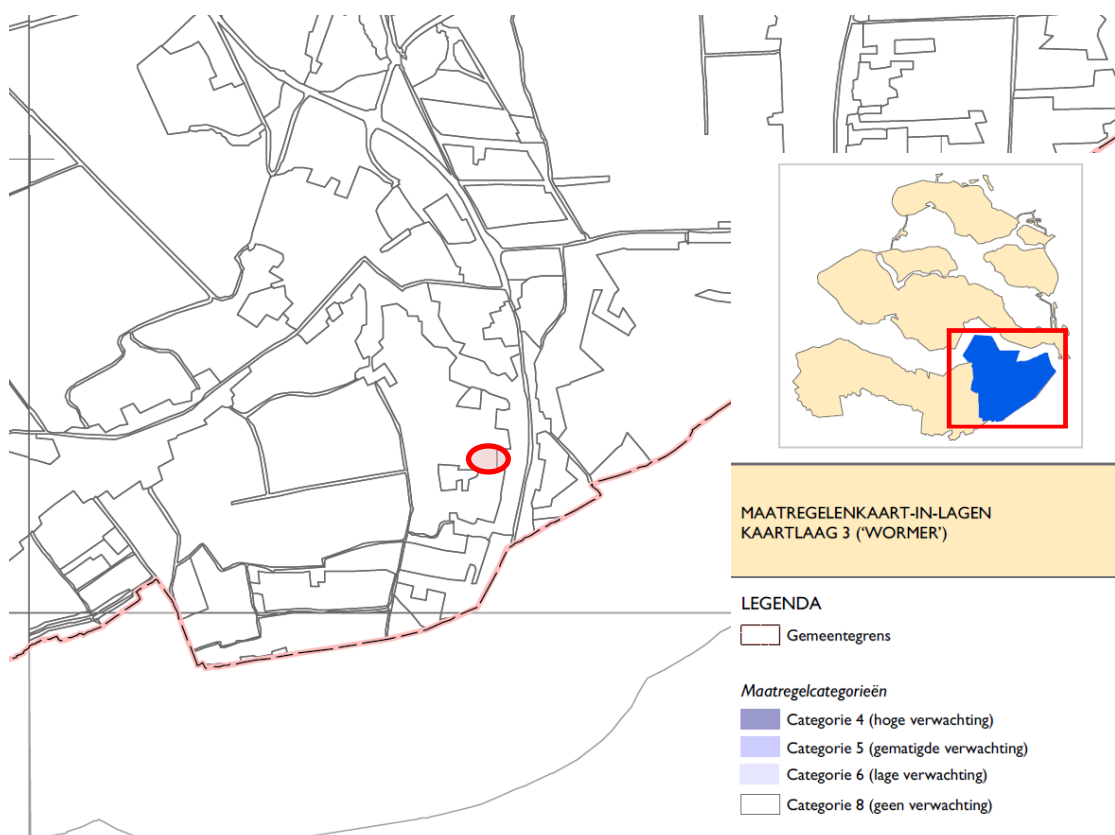
Op basis van de archeologische maatregelenkaarten uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat in de periode Pleistoceen en Walcheren vondsten in het plangebied kunnen worden verwacht. Het plangebied kent voor deze periodes een hoge verwachtingswaarde. Voor deze zone geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor bodemverstoringen kleiner dan 250 m². Dit archeologisch beleid is ook doorvertaald in het bestemmingsplan 'Kapellebrug' waar het gebied is aangeduid als 'archeologie-2'. Op gronden met deze dubbelbestemming geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor verstoringen in de bodem kleiner dan 250 m². De omvang van het bouwplan met bijbehorende bijgebouwen blijft binnen deze 250 m², derhalve is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In de planregels en op de plankaart zal een aanduiding opgenomen worden voor 'archeologie' met een aanlegvergunningsplicht voor werkzaamheden met een verstoring vanaf 250 m².



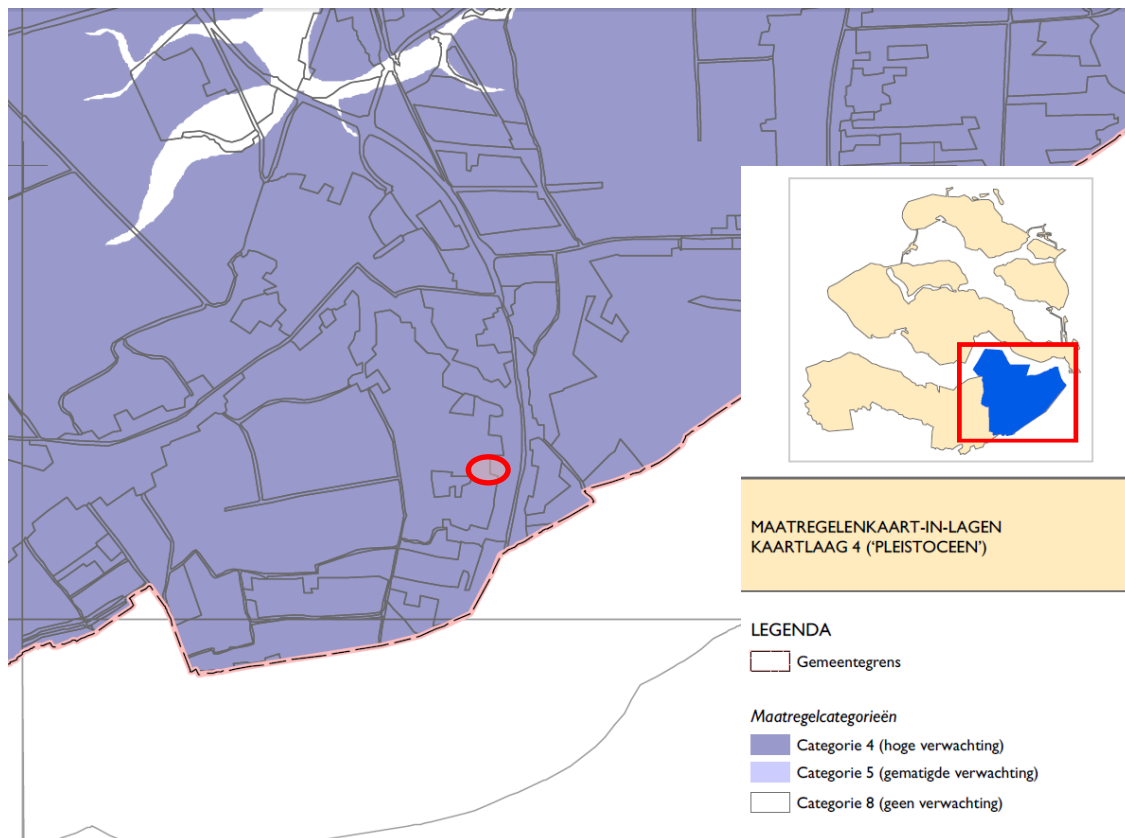
Afb 4.11 Maatregelenkaart 1 Walcheren, hoge verwachting (bron: gemeentelijk archeologiebeleid)



Afb 4.12 Maatregelenkaart Hollandveen, geen verwachting (bron: gemeentelijk archeologiebeleid)



Afb 4.13 Maatregelenkaart Wormer, geen verwachting (bron: gemeentelijk archeologiebeleid)



Afb 4.14 Maatregelenkaart Pleistoceen, hoge verwachting (bron: gemeentelijk archeologiebeleid)

4.2.8. Kabels en leidingen

Zowel binnen het plangebied, als binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Dit houdt in dat dit aspect geen belemmeringen oplevert voor het oprichten van de woning binnen het plangebied.

4.2.9. Afstand tot omliggende bedrijven

De beoogde woning is gelegen aan de buitenrand van Kapellebrug. In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. Het toevoegen van een woning op het perceel Sint Janstraat 6b mag de werking van deze bedrijven niet hinderen.

Aan de Sint Janstraat zijn meerdere burgerwoningen gevestigd. Dit betekent dat er op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering gesteld kan worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. In een omgevingstype 'gemengd gebied' mag een richtafstandstap minder worden genomen.

Binnen een straal van 100 meter van de grens van het bouwblok van onderhavige woning zijn twee bedrijven gelegen. Het betreft hier de Caravanstalling aan de Gentsevaart 40 en een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf aan de Gentsevaart 34.

Allereerst wordt opgemerkt dat vanaf de grens van het bouwvlak van genoemde bedrijven tot de grens van het bouwvlak van onderhavige woning reeds bestaande woningen zijn gelegen. Dit betekent dat de nieuwe woning aan de Sint Janstraat 6b niet de maatgevende woning kan zijn, waarop de milieuvergunning voor de bedrijven op afgestemd dient te zijn. Ook indien de bedrijven uit zouden bedrijven richting de Sint Janstraat 6b toe, is er altijd sprake van tussenliggende woningen.

Voor de caravanstelling aan de Gentsevaart 40 geldt dat er bedrijven tot milieucategorie 2 op het perceel zich mogen vestigen. Voor deze categorie geldt een aan te houden afstand van 30 meter. De afstand tot het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning aan de Sint Janstraat 6b tot de grens van de bestemming van de caravanstalling bedraagt ca. 80 meter.

Het landbouw- en mechanisatiebedrijf aan de Gentsevaart 34 is op basis van het bestemmingsplan 'Kappellebrug' aangeduid als een milieucategorie 3.1 bedrijf, op basis van de VNG handreiking is een dergelijk type bedrijf een milieucategorie 3.2 bedrijf. Voor bedrijven met een dergelijke milieucategorie geldt een richtafstand van 50 meter in 'gemengd gebied'. Gemeten vanaf de grens van het bouwvlak van de woning tot de bestemmingsgrens van de Gentsevaart 34 bedraagt de afstand ca. 55 meter.

Conclusie

Het toevoegen van een woning op de locatie Sint Janstraat 6b, zal de werking van de bestaande bedrijven aan de Genstevaart 34 en 40 niet hinderen.

4.2.10 Overige belemmeringen

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

5 Toelichting op de bestemmingsregeling

Het bestemmingsplan 'Kappellebrug, Sint Janstraat 6b' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een nieuwe woning in het bebouwingslint aan de Sint Janstraat in Kappellebrug. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels, welke aansluiten bij die van het op 7 februari 2013 vastgestelde moederplan 'Kappellebrug' en zijn afgestemd op de naastliggende percelen.

5.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012). Deze standaard is verankerd in het Bro. Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2008.

5.2 Bestemmingsregeling

Net als bij de omliggende percelen, is er een onderscheid gemaakt in afzonderlijke bestemmingen Wonen en Tuin. Hierdoor wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in de delen van de woonpercelen waarop bebouwing mogelijk is (bouwvlakken en achtererven) en de voortuinen waarop geen of nauwelijks bebouwing mogelijk is.

Tuin

De voortuinen van de woningen zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen erkers, uitbouwen, één carport en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan. Hierdoor zijn erfafscheidingen mogelijk binnen de bestemming, waarbij de aan de openbare weg gelegen erfafscheidingen maximaal één meter hoog mogen zijn en de erfafscheiding verder op het perceel maximaal twee meter hoog mag zijn. Tevens mag binnen deze bestemming een waterberging worden gerealiseerd.

Wonen

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (binnen het bouwvlak) of uitsluitend bijgebouwen (erf, buiten het bouwvlak) zijn toegestaan.

Ten behoeve van de regeling inzake bebouwing op een woonperceel is nagegaan welke ruimtelijke kenmerken in de bestemmingsregeling moeten worden verwerkt. De bebouwingstypologie (vrijstaand) is vastgelegd, door een bouwvlak op te nemen, welke niet tot aan de grens van het perceel doorloopt.

De ligging van rooilijn is vastgelegd door een bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw op de verbeelding aan te geven. In de regeling zijn voorts regels opgenomen inzake de vereiste afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en de grenzen van het perceel. De oriëntatie van woningen vloeit voort uit de ligging van voortuinen die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid. Het achtererf is volledig als bebouwbare deel van het woonperceel aangemerkt.

Waarde - Archeologie -2

De bestemming 'Waarde - Archeologie -2' betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is overeenkomstig de aanbeveling in SVBP2012 met een arcering op de plankaart weergegeven. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Waarde - Archeologie -2 geldt voor de naar verwachting nog intact zijnde archeologische resten. Voordat voor een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) omgevingsvergunning voor bouwen, of andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven), kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of, bij een grotere verstoring van 250 m² en een grotere diepte dan 40 centimeter, geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk van de uitkomst van archeologisch onderzoek.

Bij het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebied met archeologische waarden te wijzigen of te laten vervallen wanneer uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Een andere mogelijkheid van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is dat uit onderzoek blijkt dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt de procedure van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan zal ingevolge de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen naar voren brengen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening zal deze onderbouwing, waar nodig, overleg gepleegd te worden met vooroverlegpartners, zoals bijvoorbeeld waterschap Scheldestromen en provincie Zeeland.

Na ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan invoegen reacties inspraak en vooroverleg

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het (bouw)plan en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing komen in zijn geheel voor de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, onderhavige ontwikkeling is geen initiatief waar op grond van artikel 6.2.1. Bro de gemeenteraad verplicht is een exploitatieplan op te stellen. Het plan is economisch haalbaar geacht door de initiatiefnemer.

Planschade

Gezien de aard van het project is de kans gering dat door het verlenen van medewerking aan de realisering van het bouwplan honorering in aanmerking komende verzoeken om toekenning van een planschadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen worden ingediend. Eén en ander zal door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemer worden vastgelegd.

6.3 Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, danwel niet in overeenstemming zijn met de naar aanleiding van onderhavig bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning, zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).