

BESTEMMINGSPLAN GENTSEVAART 38A

GEMEENTE HULST

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN GENTSEVAART 38A

GEMEENTE HULST VASTGESTELD

In opdracht van: Bouwadvies Zeeland, Kloosterzande
Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. ML Verras

Contactpersoon Gemeente Hulst: De heer R. de Kesel

versie: Vastgesteld

identificatiecode: NL.IMRO.0677.bpkapgentsevert38a.000V

concept: 27-01-2014

ontwerp: 16-04-2014

vastgesteld: 10-07-2014



Toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	9
4	Ruimtelijke en functionele aspecten	12
5	Toelichting op de bestemmingsregeling	26
6	Uitvoerbaarheid	28



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Sint Janstraat 11 te Kapellebrug is een woning met achtererf gelegen, wat zich strekt tot de Gentsevaart. De eigenaar van het perceel wenst het perceel te splitsen, waardoor een extra woning aan de Gentsevaart mogelijk wordt. De extra woning wordt geprojecteerd tussen de bestaande woningen aan de Gentsevaart 38 en 40. Uit stedenbouwkundig oogpunt een aanvaardbare ontwikkeling, omdat de beoogde nieuwe woning past binnen het bebouwingslint van de Gentsevaart. Inmiddels heeft de gemeente Hulst in principe ingestemd met de ontwikkeling.

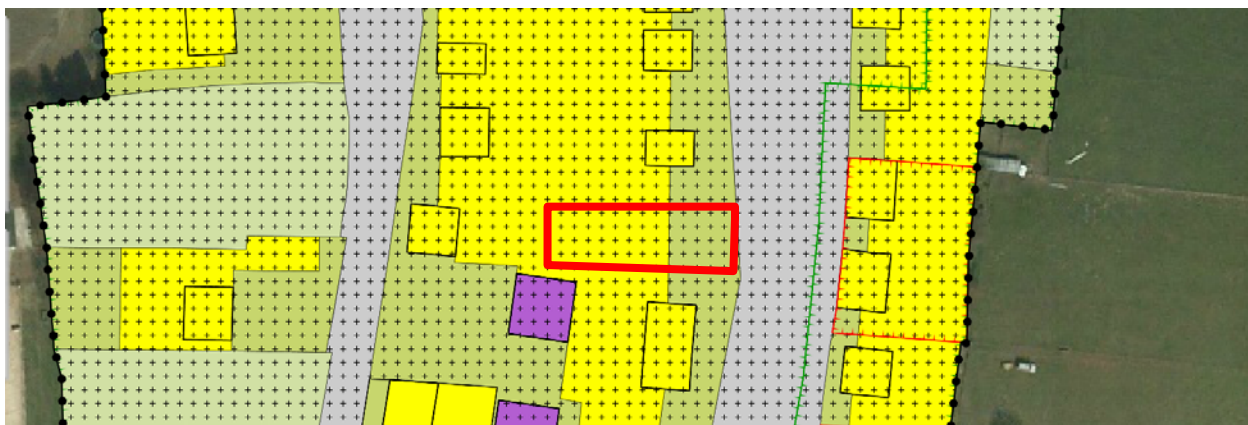
Het geldende bestemmingsplan 'Kom Kapellebrug' biedt geen bouwmogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse. Voorliggende partiële herziening van het geldende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisering van dit initiatief.



Afb. 1.1 Ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

1.2 Vigerend bestemmingplan

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 'wonen'. Op basis van artikel 12 lid 2.2 sub a van genoemd bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen het geldende bestemmingsplan is het gebied het achtererf van de bestaande woning Sint Janstraat 11. Het bouwvlak is gelegen aan de Sint Janstraat, aan de Gentsevaart is geen bouwvlak aanwezig. In de nieuwe situatie zal een bouwvlak worden toegevoegd aan de Gentsevaart, waardoor de bouw van een vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt.



Afb 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart Kapellebrug (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing 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 Gentsevaart te Kapellebrug. Kapellebrug is een typisch voorbeeld van een lintdorp, vrijwel alle percelen in Kapellebrug zijn verbonden met de Gentsevaart. 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 diepe kavels. Aan de oost- en westzijde van de kern liggen uitgestrekte bos- en natuurgebieden. 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. In een aantal gevallen zijn de bedrijven inmiddels verplaatst, of beëindigd. De achtergebleven leegstaande gebouwen en terreinen, geven in combinatie met het stenige karakter van Kapellebrug op een aantal plekken een verwaarloosde indruk. De door bedrijfsbeëindiging, of bedrijfsverplaatsing vrijkomende kavels worden nieuwe woningbouwprojecten gerealiseerd.

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 en toekomstige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrale deel van de Gentsevaart nabij de herstructureringslocatie van het voormalige caravancentrum. Het perceel is een achtertuin, horend bij de woning aan de Sint Janstraat 11. Op de erfscheiding staat hoogopgaande beplanting. Ten zuiden en noorden van het plangebied, liggen percelen met voornamelijk vrijstaande woningen, zowel gesitueerd op de Gentsevaart, als op de Sint Janstraat.

In de nieuwe situatie wordt op het perceel een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd, georiënteerd op de Gentsevaart. 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 Gentsevaart.





Afbeelding 2.1 Plangebied
vanaf de Gentsevaart gezien.



Afbeelding 2.2 Plangebied en
omgeving vanaf de Gentsevaart
gezien. De sparren detoneren
in het straatbeeld.



Afbeelding 2.3 Plangebied

3 BELEIDSKADERS

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.

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. Onderhavige ontwikkeling betreft een nieuwe woning binnen bestaand stedelijk gebied. De bepalingen uit de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland zijn voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

Waar in het Omgevingsplan 2006-2012 termen worden gehanteerd als versterken en groei, zijn deze vaak vervangen door behoud en krimp. Door de economische crisis en de



bevolkingskrimp is er een nieuwe realiteit. 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 er dient sprake te zijn van een gezonde leefomgeving.

In het nieuwe Omgevingsplan is de kern Kapellebrug aangewezen als bestaand bebouwd gebied. De nieuwe ontwikkeling valt binnen dit bebouwd gebied, waardoor er geen extra ruimtebeslag op het landelijk gebied wordt gelegd. In 2011 heeft de gemeente reeds ingestemd met het initiatief en is het advies in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen. Op het aspect gezonde leefomgeving wordt in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing afzonderlijk ingegaan.

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 'Entree Kapellebrug'.

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. De leefbaarheid in dorpen dient te worden verbeterd, door de woonfunctie meer dominant te maken.

De 'Entree Kapellebrug' is de belangrijkste ontsluiting voor de gemeente Hulst richting het (Vlaamse) achterland. De Gentsevaart (N290) zal een duurzaam veilige inrichting krijgen. Tevens dienen de omliggende percelen te worden opgewaardeerd. Het toevoegen van een extra vrijstaande woning op het perceel gelegen tussen de huisnummers 38 en 40 zal zeker leiden tot een opwaardering van het ruimtelijk beeld. In de huidige situatie worden een serie vrijstaande woningen afgewisseld met een achtertuintsituatie. Door in de bestaande achtertuin van de woning aan de Sint Janstraat 11 een vrijstaande woning met oriëntatie naar de Gentsevaart toe te voegen, zal stedenbouwkundig een evenwichtiger beeldkwaliteit ontstaan.

Tevens valt de kern Kapellebrug in het gebied dat in de Structuurvisie Hulst is aangewezen als 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 kern Kapellebrug.

Woonvisie gemeente Hulst

In de op 29 september 2005 vastgestelde Woonvisie van de gemeente Hulst is het beleidskader voor woningbouw voor de periode 2005 – 2015 vastgelegd. Voor de kern Kapellebrug is gekozen voor een zg. beheerscenario. Hiermee wordt bedoeld dat de woonkwaliteit en woonomgeving dient te worden versterkt, door perceelsgewijze herstructurering. Inbreiding wordt enkel toegestaan wanneer de stedenbouwkundige structuur van de kern wordt verbeterd. De nieuwe woning aan de Gentsevaart tussen de huisnummers 38 en 40 is een inbreiding op perceelsniveau, aan bestaande infrastructuur. De



stedenbouwkundige structuur van de kern wordt hiervoor niet aangepast. Geconcludeerd kan dus worden dat de ontwikkeling dus past in het beheerscenario welke in de Woonvisie voor de kern Kapellebrug is vastgelegd.

Welstandsnota gemeente Hulst

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de 'Welstandsnota gemeente Hulst'. 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 dorpslinten. Deze gebieden zijn beeldbepalend voor een kernen, nieuwe ingrepen dienen zorgvuldig te worden ingepast en binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Het dorpslint Kapellebrug heeft welstandsniveau twee, bijzonder welstandsgebied.

Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

afb. 3.1 bouwplan Bouwadvies Zeeland



4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN / TOETSING

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.	<i>De nieuwe woning is niet gelegen in of nabij een waterkering.</i>
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.	<i>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.</i> <i>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</i>



	<i>benodigde waterberging dient te worden gecreëerd.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>Bij de technische uitwerking in het kader van de omgevingsvergunning zullen deze maatregelen nader worden uitgewerkt.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.	<i>Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen invloed hebben op het grondwater.</i> <i>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 geïnfilteerd. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de grondwaterkwantiteit.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
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.	<i>Ter plaatse is een gemengd rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt aangekoppeld aan het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hemelwater zal ter plaatse worden geïnfilteerd.</i> <i>De hemelwaterafvoer zal geschieden d.m.v. infiltratie.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.</i>



de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>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.</i> <i>Het hemelwater zal niet worden bewerkt, of er zal geen warmte aan worden toegevoegd. Door bij de bouw geen gebruik te maken van uitlopende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>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.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van eigendommen van de waterbeheerder.</i>
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.	<i>Er zijn ter plaatse geen vaarwegen, of eigendommen van de waterbeheerder aanwezig.</i>



4.2 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

In de nabijheid van het plangebied liggen de Steense en Clingse Bossen. Deze gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). 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.

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. In deze gebodsbepalingen zijn onder meer de plaatsen waar dieren verblijven beschermd. Bij ruimtelijke ingrepen die een schadelijk effect veroorzaken voor beschermde soorten is een ontheffing of vrijstelling nodig van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. Deze ontheffing wordt door het ministerie van Economie, waaronder ook natuurbescherming valt, verleend.

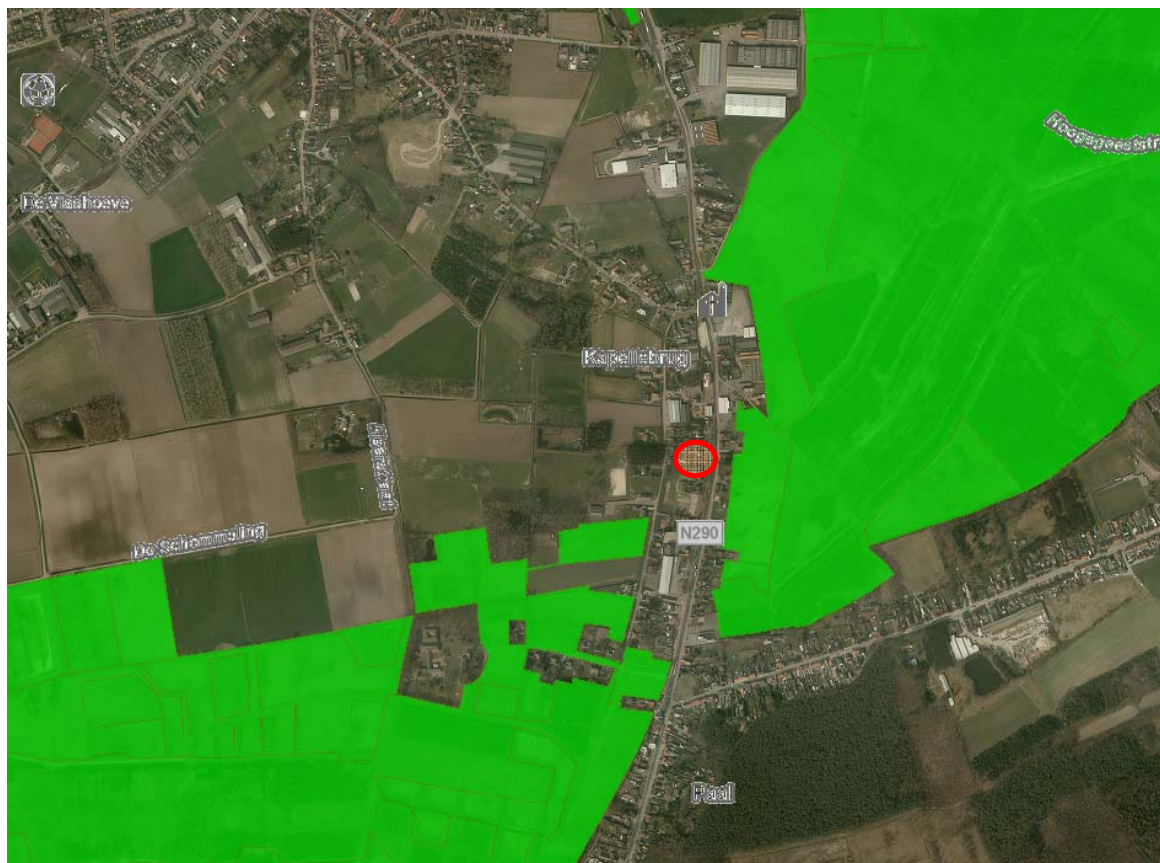
Een aantal ruimtelijke ingrepen kunnen echter zonder ontheffing worden uitgevoerd, waaronder woningbouw. Dit mag zelfs als er schadelijke effecten optreden voor beschermde dier- en plantensoorten. De voorgenomen nieuwbouw valt onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De vrijstelling geldt zonder verdere voorwaarden voor activiteiten die een bedreiging zijn voor de soorten uit tabel 1 uit Bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. Activiteiten die schade kunnen berokkenen aan beschermde soorten uit tabel 2 en 3 uit deze bijlage, moeten worden uitgevoerd op basis van een gedragscode.

Het perceel is echter al meer dan een halve eeuw in gebruik geweest als achtertuin en tot voor kort dusdanig onderhouden. Vanwege het in gebruik zijn als achtertuin zijn er binnen het plangebied geen beschermde dier- en plantensoorten te verwachten, evenals dat het niet te



verwachten is dat er beschermde dier- en plantensoorten afhankelijk zijn van deze locatie. Aanvullend ecologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel kunnen er zich in de coniferen rondom het perceel gedurende het broedseizoen broedende vogels bevinden. Om te voorkomen dat vogels hier tot broeden komen, dienen deze coniferen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) te worden gerooid.



Abbeelding 4.1 Ecologische Hoofdstructuur (bron: Omgevingsplan Zeeland)

4.2.2 Milieuzonering aanwezige bedrijvigheid

De projectlocatie is gelegen aan een doorgaande weg binnen een kern, waarbij tevens sprake is van een grote vorm van functiemenging. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient de omgevingskwaliteit te worden beoordeeld. Op een afstand van ca. honderd meter van het plangebied zijn diverse bestaande bedrijven aanwezig, te weten:

Mechanisatie- en constructiebedrijf Warrens bv	Gentsevaart 30
AVIA tankstation Mangnus	Gentsevaart 28
Tankstation met LPG Shell Kapellebrug	Brouwerijstraat 100
Paardenfokkerij	Sint Janstraat 10
Caravanstalling CCZN	Gentsevaart 79

Voor alle bedrijvigheid met uitzondering van de caravanstalling 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 Gentsevaart tussen huisnummers 38 en 40 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. Gemeten vanaf

de perceelsgrens van onderhavige ontwikkeling, liggen genoemde bedrijven op een grotere afstand dan 50 meter.

Uitzondering is de caravanstalling van Caravancentrum Zuid-Nederland (CCZN). De grens van deze inrichting, grenst aan het achtererf van voorliggend plangebied. Behalve caravanstalling, vinden er in de loods ook reparatiewerkzaamheden plaats. De afstand vanaf de loods, tot de achtergevel van de op te richten woning bedraagt, ca. 20 meter. 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 een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid tot een gevel van een woning van derden. Deze richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gelet op de aanwezige functiemening en ligging nabij de relatief drukke N290 kent dit gebied al een hoge milieubelasting. Het gebied kan derhalve niet als omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' worden aangemerkt.

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

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).

Bodemonderzoek

Door het adviesbureau Mitec is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is integraal bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting. Conclusie is dat de bodem geschikt is voor bewoning en er geen belemmeringen zijn te verwachten voor het aspect bodemkwaliteit. Voor de volledige motivering wordt u verwezen naar bijlage 1.

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 verkeerslawaaï en industrielawaai.

Verkeerslawaaï:

Voor het wegverkeerslawaaï is door het bureau Sagro een akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De berekende geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaaï op de Gentsevaart overschrijdt – na aftrek van 5 dB op basis van art. 110g Wgh - de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}) ter plaatse van de voor- en zijgevels van de geprojecteerde woning (projectie woning in rooilijn aangrenzende woningen). Ook indien de woning geheel achter op het perceel wordt gesitueerd is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de voorgevel van de woning.

Op basis van artikel 83 lid 1 Wgh kan aan Burgemeester en Wethouders worden verzocht om voor onderhavige woning een hogere waarde vast te stellen, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in stedelijk gebied 58 dB niet te boven mag gaan. Bij situering van de woning in de rooilijn met de aangrenzende woningen wordt deze waarde van 58 dB niet overschreden.

Aan dit verzoek kan slechts medewerking worden verleend indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In voorkomende gevallen kan worden onderzocht of er alsnog mogelijkheden zijn om tot een inpasbare situatie te komen.

Maatregelen aan de bron zijn in onderhavig geval niet mogelijk. Situering van de woning achter op het perceel biedt evenmin een oplossing. Plaatsing van geluidsschermen wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht. Om een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen kan de woning eventueel gebouwd worden met zogenaamde 'dove' gevels ter plaatse van de voor- en zijgevels.

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.



Industrielawaai:

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 volgende paragraaf "Bedrijven en Milieuzonering". In het kader van industrielawaai zijn er geen verdere beperkingen.

Conclusie:

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting op de woning niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Ook als de woning helemaal op de achterzijde van het perceel wordt gesitueerd kan nog niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geldt overigens voor alle woningen aan de Gentsevaart.

Omdat de geluidsbelasting op de woning niet hoger is dan 58 dB kan B&W van de gemeente Hulst wel een hogere grenswaarde vaststellen voor de realisatie van de woning.

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.

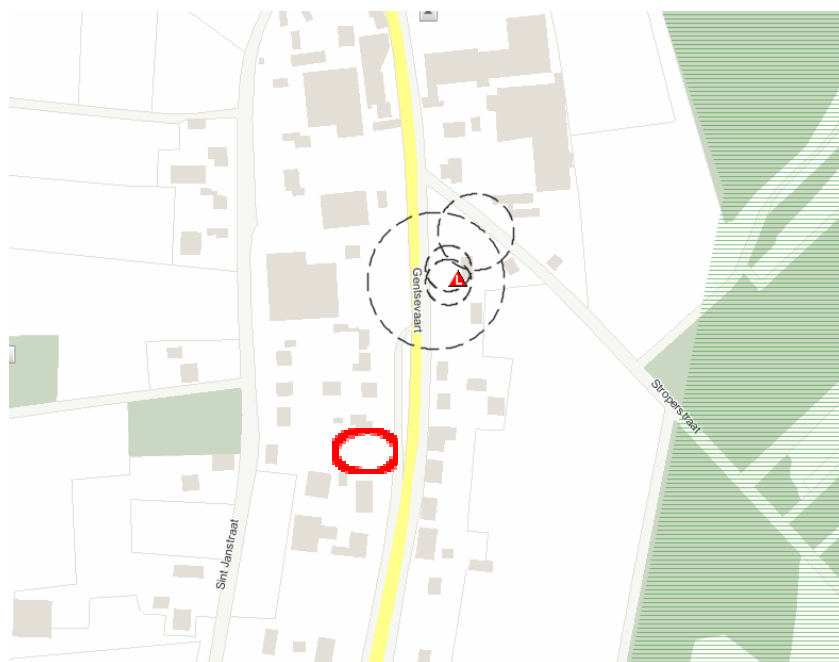
Inrichtingen

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.

In en 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, maar wel van het GR. Gelet op de geringe omvang van de ontwikkeling heeft de Veiligheidsregio Zeeland aangegeven dat de ontwikkeling geen significante stijging van de veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Deze inrichting vormt derhalve geen risico voor de beoogde ontwikkeling.



Afb 4.2
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.

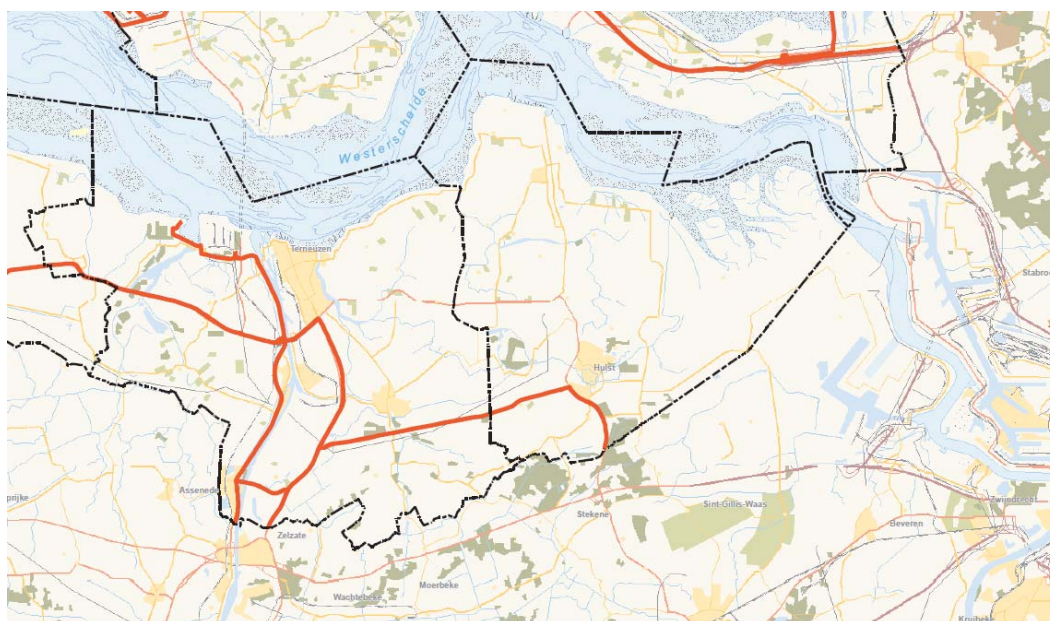
In, of rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010).



Met deze circulaire maken de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico).

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. 3.3 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).

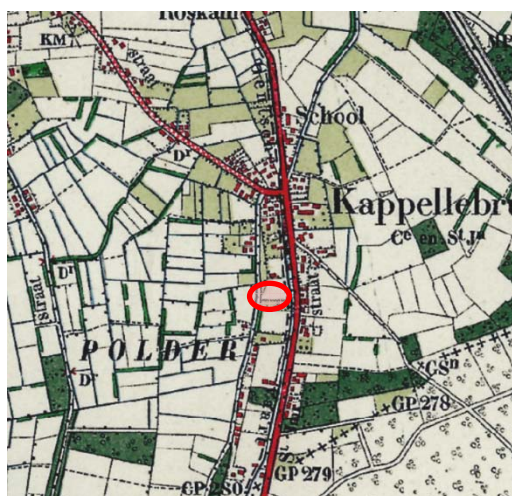
4.2.7. Archeologie



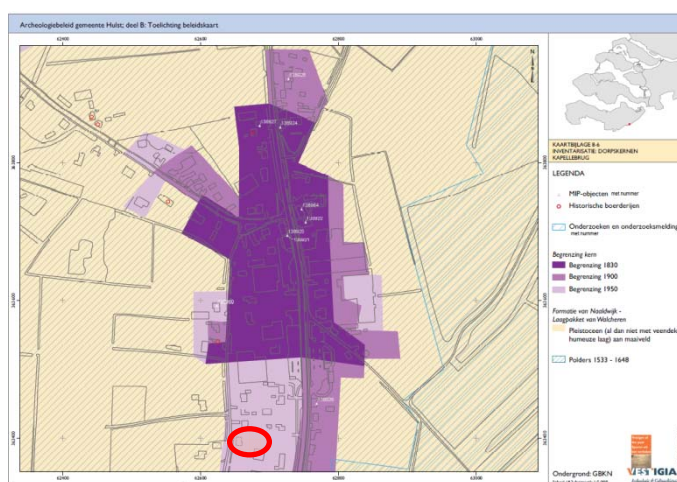
Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Voor de Europese landen gold vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, 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.

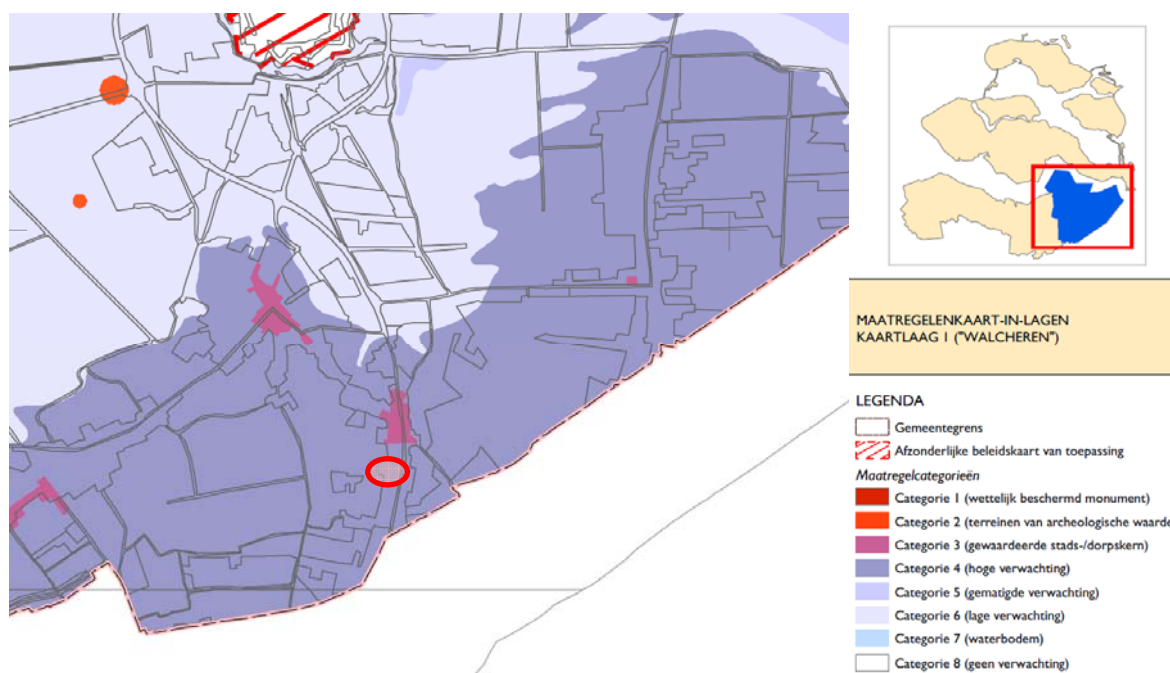


afb. 4.4 Topografische kaart 1957
(bron: Provincie Zeeland)

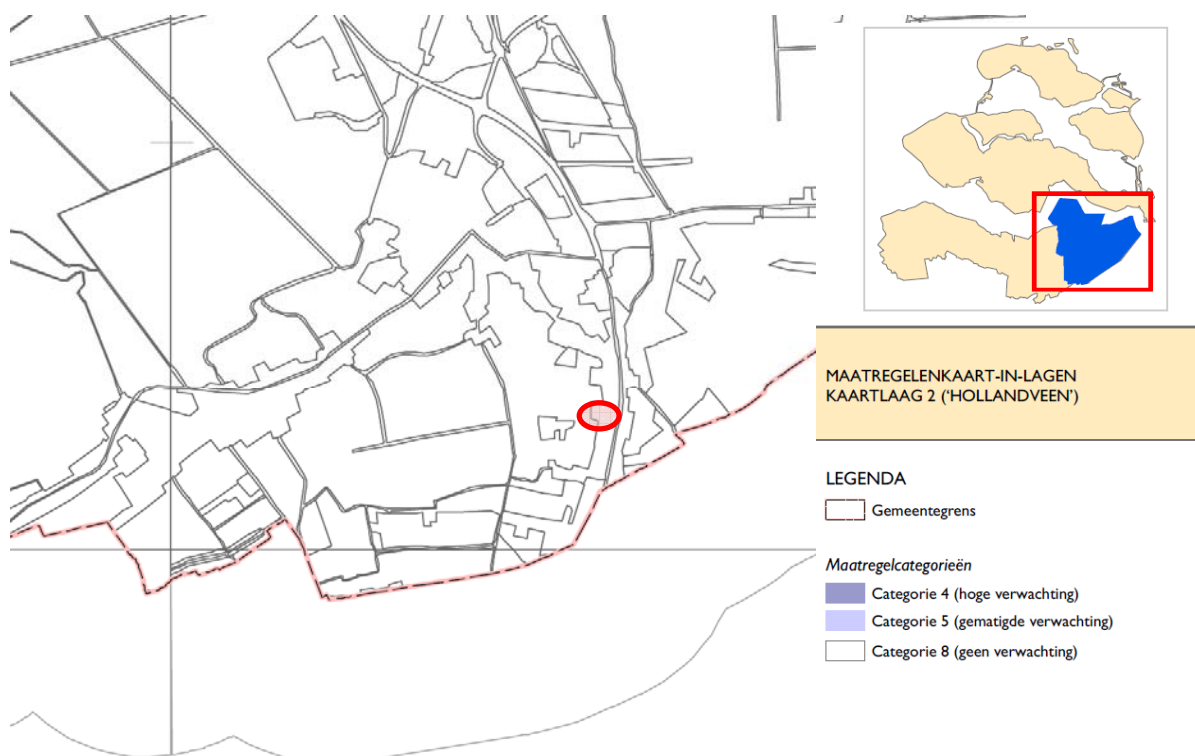


afb. 4.5 Omvang dorpskern Kapellebrug
(archeologiebeleid gemeente Hulst)

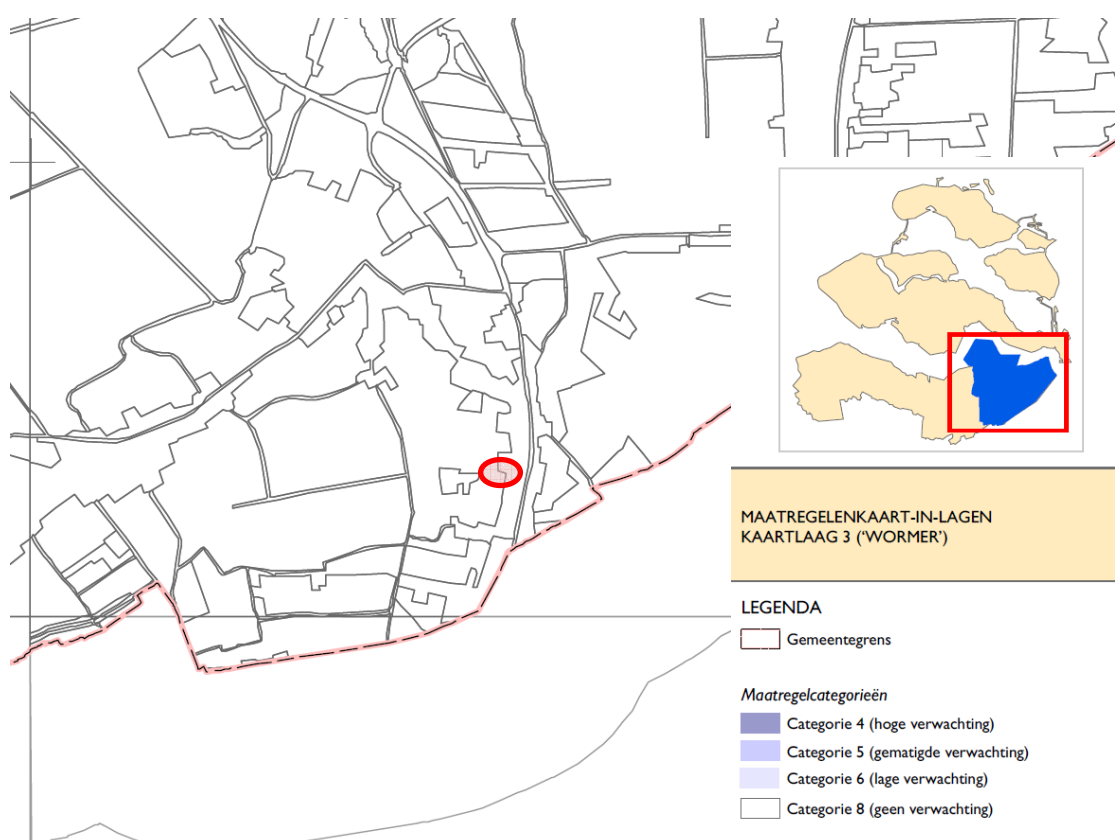
Op basis van de archeologische maatregelenkaarten uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat in de periode Pleistoceen en Walcheren vondsten in het plangebied kunnen worden verwacht. Het plangebied kent voor deze periodes een hoge verwachtingswaarde. Voor deze zone geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor bodemverstoringen kleiner dan 250 m². Dit archeologisch beleid is ook doorvertaald in het bestemmingsplan 'Kom 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.



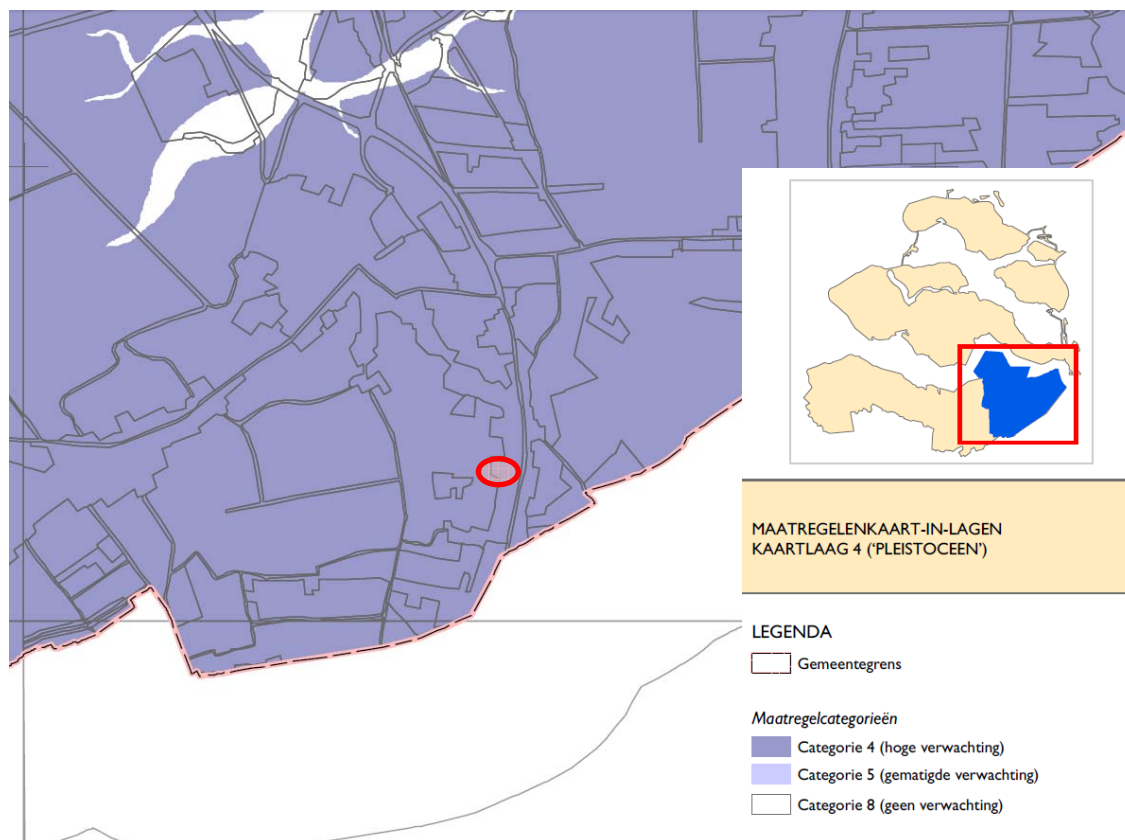
Afb 4.6 Maatregelenkaart 1 Walcheren (bron: gemeentelijk archeologiebeleid)



Afb 4.7 Maatregelenkaart Hollandveen (bron: gemeentelijk archeologiebeleid)



Afb 4.8 Maatregelenkaart Wormer (bron: gemeentelijk archeologiebeleid)



Afb 4.9 Maatregelenkaart Pleistoceen (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 Overige belemmeringen

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

5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

Het bestemmingsplan 'Gentsevaart 38a' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een nieuwe woning in het bebouwingslint aan de Gentsevaart in Kapellebrug. 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 'Kapellebrug'.

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 2008 (SVBP2008). 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

Tuin

De voortuinen van de woningen zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen erkers en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan. Hierdoor zijn erfafscheidingen mogelijk binnen de bestemming.

Wonen

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. 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. 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 rooilijnen 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. De oriëntatie van woningen vloeit voort uit de ligging van voortuinen die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid. De achtererven zijn zo veel mogelijk als bebouwbare delen 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

Overleg burgers en maatschappelijke organisaties

PM

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Deze afdeling 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 bouw 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 voorziet in de financiering van het bouwplan.

Conclusie

De gemeente concludeert dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

