

BESTEMMINGSPLAN KAUTERSTRAAT 8A – NIEUW-NAMEN

TOELICHTING



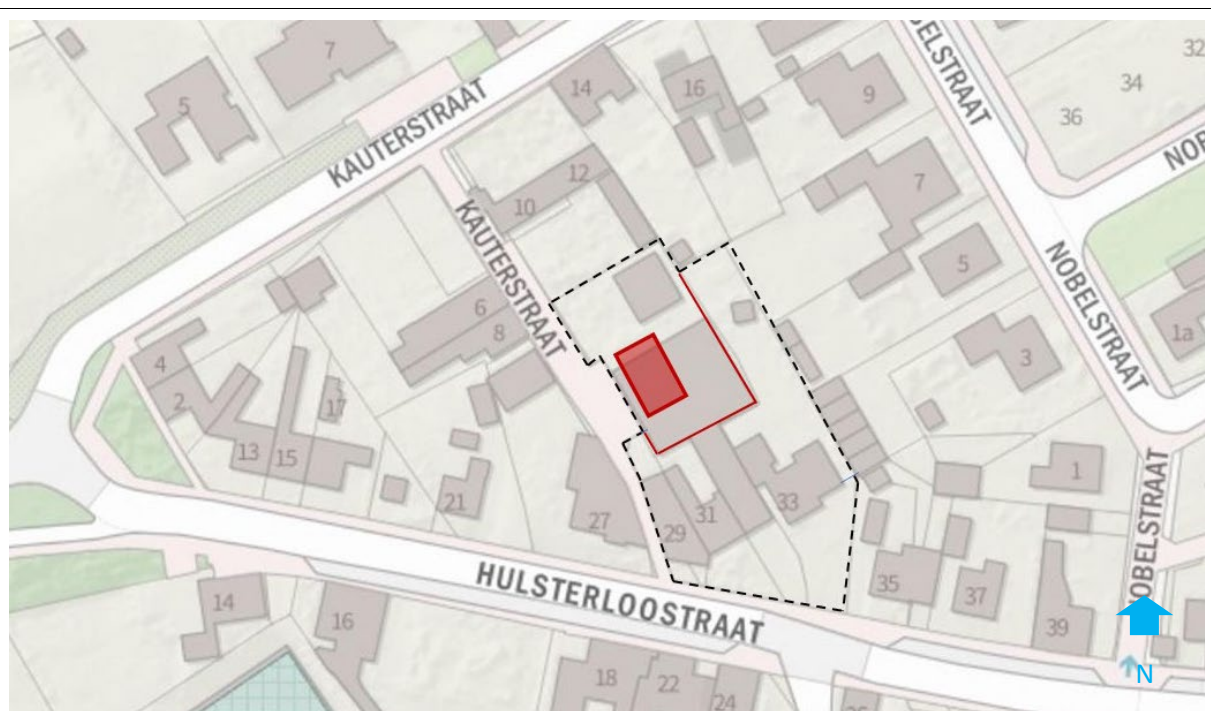
Titel:	Bestemmingsplan Kauterstraat 8A Nieuw-Namen
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpnienamkauterst8a-0010
Project:	20-277
Datum:	25 maart 2021
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Reunis BV
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Beoogde situatie	9
H3. Toetsing	10
3.1 Beleid	10
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	12
3.3 Ondergrond	13
3.4 Water	14
3.5 Verkeer en parkeren	15
3.6 Ecologie	15
3.7 Milieuhinder	17
3.8 Grijze milieuaspecten	17
H4. Juridische vormgeving	19
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	19
4.2 Opzet bestemmingsregeling	19
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Handhaving	20
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Bijlagen	21
1. Historische ontwikkeling, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 28-01-2021	22
2. Verkennend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek Hulsterloostraat 31 Nieuw-Namen, Mitec, 06-08-2020	24
3. Nader asbest onderzoek Hulsterloostraat 31 Nieuw-Namen, Mitec, 30-09-2020	25
4. Evaluatie sanering asbest (PM)	26
5. Watertoets, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 28-01-2021	27
6. Aeriusberekeningen, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 28-01-2021	31



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Perceel bestemmingsplangebied (onderbroken lijn) en plangebied (rode lijn) met positie woning (rode vlak)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een perceel tussen Hulsterloostraat en de Kauterstraat te Nieuw-Namen heeft tot in het voorjaar van 2020 een grote schuur gestaan (figuur 1). De schuur, die als werkplaats diende voor een timmerbedrijf, is afgebrand. Initiatiefnemer wil op het perceel, dat ingeklemd ligt tussen woonbebouwing een woning bouwen. Op 26 januari 2021 heeft het college van B&W besloten medewerking te willen verlenen. Onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische grondslag om de woning te kunnen bouwen. Daarbij wordt de gehele bedrijfsbestemming ter plaatse verwijderd en voorzien van een woonbestemming. Om die reden is het bestemmingsplangebied groter dan het plangebied waar de woning komt te staan (figuur 2).

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het perceel is het bestemmingsplan Kernen Hulst, vastgesteld op 7 juni 2018, van toepassing (figuur 3). Op 14 december 2020 is het ontwerp van de eerste herziening van het bestemmingsplan Kernen Hulst ter visie gelegd. In deze herziening worden enkele regels eenduidiger gemaakt en enkele omissies hersteld. Het onderhavige bestemmingsplan sluit qua regelset aan op de eerste herziening.



Figuur 3. Bestemmingsplan Kernen Hulst

Het bestemmingsplangebied (rood omlijnd in figuur 3) bevat de bestemmingen Wonen en Bedrijf. De bestemming Bedrijf is voorzien van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats'. De bestemming bedrijf omvat een groot deel van de nieuwe beoogde woonkavel, maar heeft ook een uitloper naar de Hulsterloostraat. De eigenaar van deze uitloper heeft te kennen gegeven dat ook dit deel van de bedrijfsbestemming veranderd mag worden in een woonbestemming. Het gebouw ter plaatse wordt dan bij de naastgelegen woning betrokken.

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in de kom van Nieuw-Namen, bij de entree vanuit de kant van de stad Hulst. De oudste bewoningsgeschiedenis start bij de stichting van een uithof door de Norbertijnen uit Drongen (bij Gent) in de eerste helft van de 12^e eeuw. De plek heette toen Hulsterloo, dat zoveel wil zeggen als 'bosje op hoge zandgrond van Hulst'. In de middeleeuwen was de plaats een centrum van Mariaverering. Na de grote overstromingen in de 16e eeuw werd het gebied rondom opnieuw ingepolderd en werd de plaats, die inmiddels De Kauter werd genoemd, opnieuw bewoond. Het werd een nederzetting van grotendeels katholieke landarbeiders, vissers en baggerwerkers, die pas in 1858 een zelfstandige parochie vormde. In 1860 is aan de Hulsterloostraat de kerk gebouwd. Ter herinnering aan het noordelijker gelegen dorp Namen, dat in 1717 verloren ging door overstromingen, werd De Kauter in 1881 omgedoopt tot Nieuw-Namen in 1881.

De ruimtelijke ontwikkeling van Nieuw-Namen heeft plaatsgevonden binnen de contouren van de van oorsprong in deze omgeving aanwezige natuurlijke verhoging. Sinds het midden van de 19e eeuw zijn de stedenbouwkundige contouren en het ruimtelijk beeld van het dorp weinig veranderd en heeft met name verdichting van de kern plaatsgevonden. Het oude stratenpatroon is nog steeds duidelijk herkenbaar.

In het bestemmingsplangebied is al op kaarten uit 1832 bebouwing te zien, zowel aan de Hulsterloostraat als aan de Kauterstraat. De typische gerende bebouwing die tot een driehoekige openbare ruimte aan de Hulsterloostraat leidt, is goed zichtbaar. Ook het achterpad dat een informele verbinding vormt tussen Hulsterloostraat en Kauterstraat is al zichtbaar. Ter plaatse van de afgebrande schuur is dan geen bebouwing. Bijlage 1 geeft een beeld van de historische ontwikkeling. Figuur 4 toont de foto van de schuur ten tijde van de brand.



Figuur 4. Brand schuurvolume (HVZeeland, 2020)

2.2 Bestaande situatie

Het bestemmingsplangebied omvat de percelen van kadastraal bekend gemeente Hulst sectie I nummers 16, 251, 1044, 1045, 1047, 1050, 1051, 1052 en 1054. Het totale bestemmingsplangebied is circa 1.700 m² groot. Daarvan behoren de percelen met de nummer 16, 251, 1052 en 1054 tot woonpercelen van burens, waarvoor geen enkele verandering wordt doorgevoerd, maar die alleen dienen om het beeld compleet te maken. De percelen met de nummers 1045, 1047 en 1050 vormen het plangebied voor de nieuwe woning; dit plangebied is bijna 600 m².

Aan de Hulsterloostraat staat een dubbel woonhuis dat een knik maakt en zo ruimte maakt voor een driehoekig voorterrein dat als tuin is ingericht. Aan het rechter woonhuis vast staat een tweelaags bedrijfsgebouw (figuur 5). De volgende woning is gebouwd in de lijn van de voorgevel van het naastgelegen bedrijfsgebouw en heeft daarmee een nog diepere voortuin met oprit (figuur 5). De volgende woning valt buiten het bestemmingsplangebied en staat weer direct aan en in lijn met de Hulsterloostraat.



Figuur 5. Bestaande situatie met gerende bebouwing ten opzichte van Hulsterloostraat

Het eerste deel van de Kauterstraat kent een bijzondere setting met zijtuinen naar de weg toe. De huisnummers 2 en 4 staan met het front naar de splitsing, waar de Kauterstraat afbuigt van de Hulsterloostraat. De huisnummers 6 en 8 staan aan een smalle insteekweg die als pad informeel doorloopt naar de Hulsterloostraat. Pas vanaf nummer 10 zijn de voorgevels van de woningen gericht op de Kauterstraat zelf. Figuur 6 geeft een beeld van de insteekweg. Aan deze insteekweg, aan een verbreding stond de afgebrande schuur en daar was ook een toegang. Ter plaatse van de schuur wordt nu een vrijstaande woning voorzien.



Figuur 6. Bestaande situatie aan de Kauterstraat

2.3 Beoogde situatie

Ter plaatse van de afgebrande schuur wordt een vrijstaande woning gebouwd. De volumes en hoogtematen voldoen aan de maatvoering die ook voor omliggende woningen wordt gehanteerd. De woning wordt gesitueerd aan de verbreding van de insteek. Per saldo neemt de bebouwing ten opzichte van de situatie met de grote schuur af. De woning komt te staan op een perceel van circa 600 m² en kent derhalve een ruime tuin.

Aan de zijde van de Kauterstraat verandert er niets. Aan de zijde van de Hulsterloostraat kunnen de woning en het bedrijfspand die al aan elkaar gekoppeld zijn, samengevoegd worden tot één woning. De beoogde situatie is weergegeven op de verbeelding die ook is opgenomen in figuur 7.



Figuur 7. Verbeelding beoogde situatie

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op de herontwikkeling van een kleine locatie binnen de kern en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Het **Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)** borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied. Er zijn geen gebouwen toegestaan met een hoogte van meer dan 113 meter ten opzichte van NAP. Het radarverstoringsgebied wordt net als in het vigerende bestemmingsplan met een vrijwaringszone beschermd. Het heeft geen enkele invloed op het plan. De bepalingen in het Barro hebben verder geen relevantie voor het plangebied.

In het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de in de SVIR geïntroduceerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State (ABRVs) zijn ruimtelijke besluiten gericht op een ontwikkeling van 11 woningen of minder niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het plan wordt één woning in het plangebied toegevoegd na sloop van een groot aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Provinciaal beleid

In het **Omgevingsplan Zeeland** geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen.

De **Omgevingsverordening Zeeland 2018** gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Er zijn in de omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen die dit plan raken.

Regionaal beleid

In Zeeuws-Vlaanderen is gelet op de ontwikkeling van het aantal huishoudens de planologische mogelijkheid om het aantal woningen te verruimen niet onbeperkt. In de **Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025** zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In het ruimtelijk afwegingskader is vastgelegd dat in principe geen uitbreiding van woningbouw buiten de kernen plaatsvindt en wordt de voorkeur gegeven aan plannen waarbij herstructurering/sanering van bedrijfs-/woonlocaties wordt gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet aan het afwegingskader.

In deze woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. Jaarlijks wordt gerapporteerd over enerzijds de monitoring van gegevens over het afgelopen jaar en anderzijds de planning voor de toekomst. In de planning wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige plannen. Kleinschalige plannen, zoals het onderhavige, hoeven niet op de planningslijst opgenomen te zijn. Op 26 januari 2021 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten dat de nieuwe woning ten laste van de gemeentelijke ladderruimte mag komen.

Gemeentelijk beleid

In de **structuurvisie Hulst**, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, valt het plangebied onder de strategie behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Er is hier sprake van een kleinschalige aanpassing, gericht op de kwaliteit van het leefklimaat, waarbij de structuur overeind kan blijven.

Op 12 juni 2018 zijn de **beleidsregels 'nieuwe woningbouwverzoeken'** gemeente Hulst vastgesteld. Deze regels gaan ervan uit dat het alleen mogelijk is om nieuwe woningen toe te voegen als de maatschappelijke meerwaarde wordt aangetoond en de woningmarkt gezond blijft. In de regels wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen situaties binnen het stedelijk gebied en in het buitengebied en tussen situaties waar de harde plancapaciteit wel en niet wordt vergroot. In dit geval is sprake van een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied, waarbij de harde plancapaciteit met 1 woning wordt vergroot. De reden om medewerking te verlenen is gelegen in artikel 5.3.a, waarbij de meerwaarde bestaat uit het transformeren van een bestaande bedrijfslocatie, waarbij de bedrijfsactiviteiten worden of zijn beëindigd.

Verder moet op grond van de beleidsregels worden aangetoond dat:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan;
- b. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
- c. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- d. een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;
- e. een watertoets is uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;

- g. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
- h. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- i. er wordt voldaan aan de Nota Grondbeleid.

Deze voorwaarden worden in de volgende paragrafen getoetst.

3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

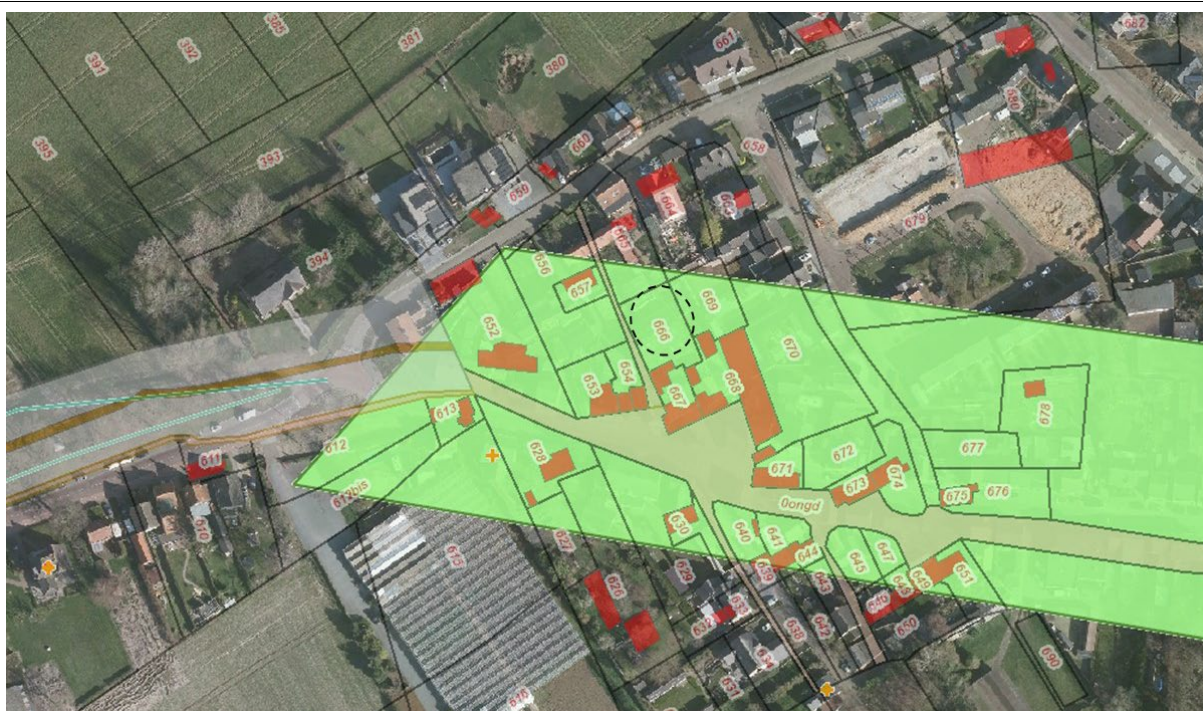
In het bestemmingsplan Kernen Hulst is het archeologiebeleid van de gemeente Hulst verankerd. Hierin heeft het plangebied een Waarde-Archeologie 2. Voor te roeren grond onder de 40 cm onder maaiveld geldt in gebieden met deze waarde een vrijstelling van een oppervlakte van 500 m². De vrijstellingenkaart kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer gebieden op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst. In dit bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 overgenomen. Er is geen sprake van grootschalige bouwactiviteiten die diep in de bodem roeren, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is. Alleen voor de bouw van de woning is een diepere ingreep in de woning te verwachten maar die zal inclusief bijgebouwen niet groter zijn dan circa 300 m². Bij een dergelijke vergraving moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart in aardkundig waardevol gebied. Aardkundige waarden zijn als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Hulst. Het plangebied maakt geen deel uit van het nabijgelegen aardkundig waardevol gebied rond de Meester van der Heijdegroeve dat planologisch zou moeten worden beschermd.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland maakt het plangebied deel uit van het nederzettingstype “dijk- en wegdorp” (figuur 8, groene zone). Wegdorpen (ook wel straatdorpen) zijn zonder plan ontstaan als lintbebouwing langs een polderweg. Het wegdorp begint aan de grens circa 700 meter naar het oosten en loopt door de kern Nieuw-Namen tot en met het plangebied door, daar waar de Kauterstraat op de Hulsterloostraat uitkomt. De karakteristiek van de bebouwing langs de Hulsterloostraat blijft door het plan onaangetast, die ter plaatse van het bestemmingsplan-gebied de lijnen van de kadastrale kaart van 1832 volgt (figuur 8, rode vlakken). Op een achterterrein waar tot dusverre een grote schuur annex werkplaats heeft gestaan, wordt een woning gerealiseerd. De werkplaats is afgebrand; cultuurhistorische waarden zijn derhalve niet in het geding.



Figuur 8. Cultuurhistorische waardenkaart Zeeland met weergave nieuwe locatie woning

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op september 2019). Het plangebied behoort tot de categorie Woonwijken voor 1960.

In het plangebied waar de nieuwe woning beoogd wordt, is in augustus 2020 een verkennend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit verkennend onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2. Omdat er sprake is geweest van een bedrijfsbestemming en er bij de brand asbestdeeltjes kunnen zijn vrijgekomen is de locatie als verdachte locatie beschouwd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijken op sommige plekken (lichte) overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor de parameters kobalt, zink, cadmium, kwik, lood en PAK. Deze overschrijdingen leiden niet tot nader onderzoek.

Het onderzoek naar asbest in grond toont centraal in het gebied een overschrijding van de toetswaarde voor nader onderzoek, zowel voor de grove als voor de fijne fractie. Dit nader onderzoek is uitgevoerd in september 2020 en de resultaten zijn opgenomen in bijlage 3. Uit het nader onderzoek blijkt dat er sprake is van een ernstige verontreiniging met asbest. Deze ernstige verontreiniging blijft echter beperkt tot de bovengrond; in de grond dieper dan 30 centimeter is nagenoeg geen asbest aangetroffen. Het is dan ook aannemelijk dat de asbestverontreiniging ontstaan is als gevolg van de brand en de daarop volgende sloopwerkzaamheden.

Voor de sanering van de asbest is inmiddels een plan van aanpak opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag. De spot met asbestverontreinigde grond is op grond van dat plan van aanpak gesaneerd. Het evaluatierapport is in de afrondende fase en er zijn geen belemmeringen. Het goedgekeurde verslag van de evaluatie van de sanering wordt voor de vaststelling opgenomen in bijlage 4.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 5. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Nieuw-Namen ligt grotendeels op een dekzandrug. In de kern is nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig. Vanuit de kern zorgen sloten voor de afvoer van overtollig grond- en hemelwater naar een aantal hoofdwaterlopen van het Waterschap. Het grondwater stroomt in westelijke richting naar het krekenselsel nabij de kern Hulst. In de kern zijn geen problemen met water, in verband met de ligging op de dekzandrug. Hemelwater infiltreert snel in de zandige bodem. Het plangebied kent ook een zandige ondergrond dat weinig zettingsgevoelig is en ruime mogelijkheden voor infiltratie heeft. Het is aangesloten op het gemengde rioleringssysteem van Nieuw-Namen.

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

Waterberging

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’.

	Huidige situatie	Beoogde situatie	Saldo
Bebouwing	650/300	650/300	-50
Verharding	650/250	520/120	-80
Onverhard	400/50	530/180	+130
Totaal	1700/600	1700/600	0

In bovenstaande tabel is de bebouwing en verharding in de bestaande en beoogde situatie weergegeven. Daarbij is het eerste getal de oppervlakte van het bestemmingsplangebied en het tweede getal de oppervlakte van het plangebied conform figuur 2. Hieruit blijkt dat het verharde oppervlak in het plangebied afneemt. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

Tegelijkertijd is het een nieuwe situatie, waarbij het hemelwater kan worden afgekoppeld en kan infiltreren in de zanderige bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater infiltreert is afhankelijk van het ontwerp van de woning en wordt uitgewerkt in de vergunningaanvraag.

Behandeling afvalwater

De nieuw te bouwen woning krijgt een aansluiting voor het afvalwater op de riolering. Omdat de bestaande riolering niet al te diep ligt, kan aansluiting op de inspectieput nodig zijn.

Waterkwaliteit

Bij bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt. De te bouwen woning leidt niet tot activiteiten die de waterkwaliteit kunnen raken.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 5 en verwerkt in deze paragraaf en in de watertoets tabel.

3.5 Verkeer en parkeren

In de huidige planologische situatie is ruimte voor een timmerbedrijf en in de nieuwe situatie is ruimte voor een woning. Omdat het timmerbedrijf is afgebrand neemt door het initiatief het verkeer van en naar het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie toe als gevolg van de bouw van maximaal één woning. De verandering is echter marginaal en heeft geen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen.

Op grond van de kencijfers van het CROW (publicatie 381) wordt aangenomen dat het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied 8 per etmaal bedraagt. Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, zodat op eigen terrein voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

3.6 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden in Nederland liggen op grote afstand (ruim 3,8 kilometer naar Westerschelde & Saetinghe en bijna 10 kilometer naar de Vogelkreek). In België ligt op ruim 750 meter het Natura 2000-gebied 'Schorren en Polders van de Benedenschelde'. De omzetting van een bedrijfs- naar een woonbestemming kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

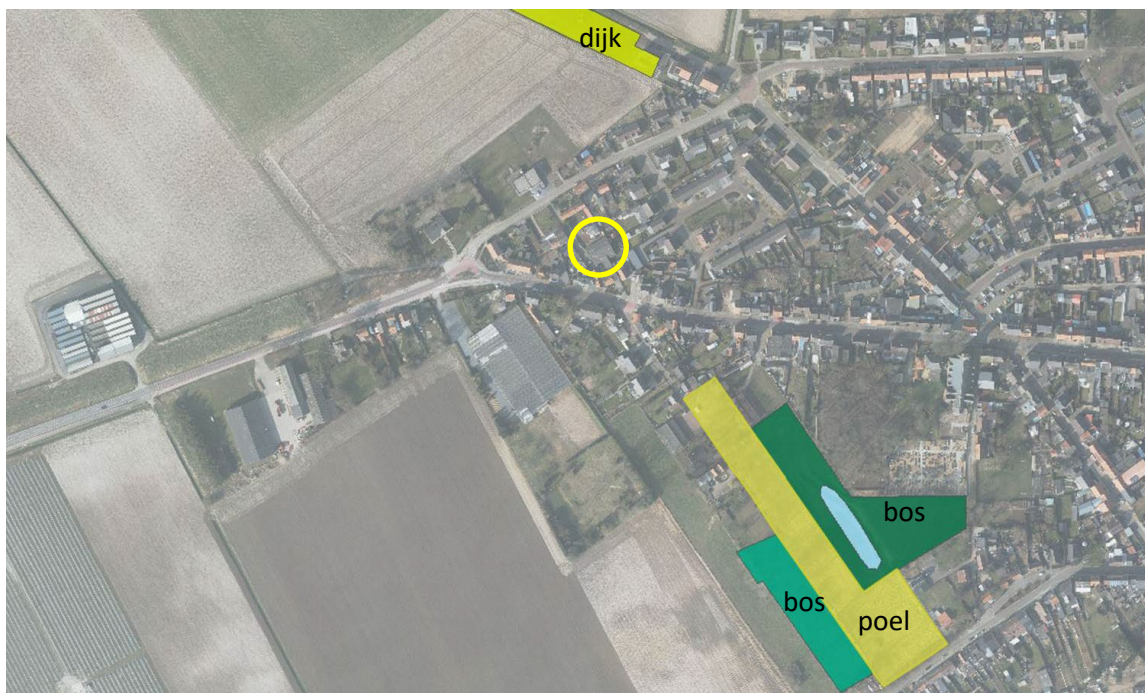
Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Bezien is of alleen de nieuwe situatie zou kunnen leiden tot relevante stikstofdeposities op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. In de nieuwe situatie wordt feitelijk één woning toegevoegd. Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden, ruimteverwarming (gas) en verkeersbewegingen van en naar de locatie. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd, zodat er geen sprake is van een toename van stikstofuitstoot als gevolg van ruimteverwarming.

De verkeersbewegingen van en naar het plangebied nemen als gevolg van het nieuwe plan, zonder rekening te houden met saldering met de huidige situatie, toe met 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie. Er is dan ook een Aeriusberekening gemaakt uitgaande van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal naar de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is vanuit de Kauterstraat de N290 bij Hulst of de Expresweg in België. Uitgegaan wordt van een 50/50 verdeling over deze routes. De route naar de Expresweg wordt berekend tot aan de landsgrens. Uit de berekening (gebruiksfasen) blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De berekening is opgenomen in bijlage 6.

Tijdens de bouw zorgt bouwverkeer en het gebruik van machines op de bouwplaats voor een tijdelijke toevoeging. Omdat de precieze bouwwijze nog niet bekend is uitgegaan van een uitstoot van 10 kg NO_x als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen. Deze uitstoot is ook gebruikt in het rapport van Neprom¹. Dit is een worst case, omdat de mogelijkheden om elektrisch materieel in te zetten niet is meegewogen en er geen rekening is gehouden met de mogelijkheid dat er op een ambachtelijke manier een woning wordt gebouwd. Ook uit deze berekening (realisatiefase) blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De berekening is opgenomen in bijlage 6.

Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.



Figuur 9. Natuurnetwerk

Natuur Netwerk Zeeland

Het NatuurNetwerk Zeeland omvat een aantal kleinere gebieden ten zuiden van het plangebied op een afstand van minimaal 130 meter (figuur 9). Het gaat om twee bosgebiedjes met een poel. Op kortere afstand liggen al woningen en schuren. Een extra woning op een inbreidingslocatie heeft geen effect op het NatuurNetwerk Zeeland.

Flora en fauna

Er is geen bebouwing meer, ter plaatse van de beoogde nieuwe woning. De bestaande bebouwing is door brand verwoest en vervolgens gesloopt. Het plangebied is vrijwel volledig verhard. Er kunnen dan ook geen beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied aanwezig zijn. Een quick scan naar de aanwezigheid van natuurwaarden in het plangebied is niet nodig voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de gespaarde bebouwing aan de zijde van de Hulsterloostraat worden vooralsnog geen activiteiten voorzien.

¹ NEPROM, Stikstofdepositie en woningbouwontwikkeling, 16 oktober 2019 (referentie SW NL0250596)

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van maximaal één nieuwe woning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

Doordat de bedrijfsbestemming in het bestemmingsplangebied volledig wegvalt hoeft er geen rekening gehouden te worden met de vigerende bedrijfsbestemming.

Binnen 100 meter van het plangebied zijn twee niet-woonfuncties gevestigd (vergelijk figuur 3). Het gaat om:

- Een nutsvoorziening op Hulsterloostraat 19 op een afstand van minimaal 36 meter. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 10 meter aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.
- Een glastuinbouwbedrijf op Hulsterloostraat 12 op een afstand van minimaal 67 meter. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaï

De geluidbelasting afkomstig van het verkeer, komt van de Hulsterloostraat en de Kauterstraat. De maximale rijsnelheid op beide wegen is 30 kilometer per uur. Op grond van de Wet geluidhinder is in dat geval geen akoestisch onderzoek nodig. Wel moet aangetoond worden dat er sprake is van een acceptabele akoestische situatie. De nieuwbouw vindt plaats op een achterterrein tussen andere woningen, waar een acceptabele akoestische situatie aanwezig is die beter is dan aan een van beide wegen. Verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planvorming.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

In de directe omgeving liggen geen inrichtingen met een hoog veiligheidsrisico. Er zijn geen relevante buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen in de omgeving. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het ruimtelijk plan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het bestemmingsplangebied wordt bepaald door een bij elkaar horende bestemming. Daartoe zijn behalve het perceel waar de nieuwe woning komt te staan en het perceel waar de resterende bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming, ook de twee aangrenzende percelen in het bestemmingsplangebied betrokken. De twee aangrenzende percelen houden exact dezelfde mogelijkheden als in het vigerende bestemmingsplan.

De bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming. De aaneenschakeling van panden aan de Hulsterloostraat wordt in een bouwblok vastgelegd, met een maximum van drie wooneenheden. Voor de nieuwe woning is een apart bouwblok opgenomen met de mogelijkheid van één woning. De gedeelten van de woonbestemming voor de voorgevel hebben geen aanduiding gekregen en daarmee geen bebouwingsmogelijkheden. Op de gedeelten achter de voorgevel zijn bijgebouwen toegestaan.

Planregels

De regels zijn gelijk aan het bestemmingsplan Kernen Hulst, 1^e herziening, met dien verstande dat verwijzingen naar niet voorkomende aanduidingen zijn weggelaten. Dit geldt zowel voor de woonbestemming als voor de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Het perceel wordt verkocht aan een huishouden dat ter plaatse een woning wil bouwen of er wordt een woning op eigen risico gebouwd en vervolgens verhuurd. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Een plan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is dit bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. De provincie heeft geen opmerkingen. Het waterschap heeft het wateradvies afgegeven, dat in het ontwerp-bestemmingsplan is verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.