Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen

Bestemmingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel:	Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen
Rapportnummer:	JDC_2017_P01_BP01
Datum:	8 maart 2018
Status:	Vastgesteld
IMROcode:	NL.IMRO.0677.bpstjanWilhelmstr96-001V

Opdrachtgever

Naam:	Fam. de Cock
Contactpersoon:	Dhr. J. De Cock
Adresgegevens:	Wilhelminastraat 96 4564 AB Sint Jansteen

Opdrachtnemer

Naam:	Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens:	Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle 085 – 90 20 222 info@juustdaarom.nl www.juustdaarom.nl

Auteur(s):	Jessica Ocké en Floris Bin
Contactgegevens:	06 – 23272808 jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

01|Inleiding **9**
1.1 | Algemeen 9
1.2 | Plangebied 9
1.3 | Doel 10
1.4 | Leeswijzer 10
02|Het project **11**
2.1 | Beschrijving project 11
2.2 | Planuitwerking 12
03|Beleidskader **13**
3.1|Rijksbeleid 13
3.2 | Provinciaal beleid 13
3.3 | Gemeentelijk beleid 14
3.4 | Conclusie 15
04|Kwaliteit van de leefomgeving **17**
4.1 | Inleiding 17
4.2 | Archeologie en cultuurhistorie 17
4.3 | Bedrijven en milieuzonering 18
4.4 | Bodem 18
4.5 | Externe veiligheid 19
4.6 | Geluid 19
4.7 | Kabels en leidingen 20
4.8 | Luchtkwaliteit 21
4.9 | Natuur 21
4.10 | Niet gesprongen explosieven 22
4.11 | Verkeer en parkeren 22
4.12 | Water 23
4.13 | Conclusie 24
05|Uitvoerbaarheid **25**
5.1 | Financiële uitvoerbaarheid 25
5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
06|Juridische planbeschrijving **27**
6.1 | Inleiding 27
6.2 | Verbeelding 27
6.3 | Regels 27

Bijlagen bij de toelichting 31

1. Verkennend bodemonderzoek (ABO-Milieuconsult B.V., 6 juni 2017) .....
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 16 mei 2017) .....
3. Notitie controle aanwezigheid van vleermuizen en geschiktheid voor vleermuizen te slopen stal Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen (Adviesbureau Wieland, 29 januari 2018).....
4. Notitie overzicht ambtshalve wijzigingen.....

Toelichting

01|Inleiding

1.1 | Algemeen

Aan de Wilhelminastraat 96, tussen Sint Jansteen en Heikant, staat een boerderij waar voorheen een veehouderij gevestigd was. Omdat de boerderij niet meer in gebruik is als veehouderij, is de stal achter op het perceel overbodig geworden. De initiatiefnemer heeft het voornemen deze stal te slopen en de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming. In ruil voor het saneren van de stal en het wegbestemmen van het agrarische bouwvlak, wenst de initiatiefnemer op het naastgelegen perceel, tussen Wilhelminastraat 96 en 90, een woning te bouwen. Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en moet daarom gewijzigd worden naar 'Wonen'. De schuur naast de bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Dit bestemmingplan maakt de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 | Plangebied

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend, gemeente Hulst, sectie S, nummer 1523, 195, 197 ged. en 211 ged. (zie figuur). Op de percelen 195 en 1523 staan de schuur en woonhuis welke behouden zullen worden. Op nummer 197 en nummer 211 zal het nieuwe woonhuis gerealiseerd worden. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de Wilhelminastraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied. Aan de westkant staan twee woonhuizen, gelegen aan de Vinkenbroeksestraat. Wilhelminastraat 90 begrensd de oostzijde van het plangebied.

Figuur 1 | Ligging plangebied (blauw) (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

1.3 | Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het onderhavige plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het project mogelijk te maken.

1.4 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planregeling.

02|Het project

2.1 | Beschrijving project

De te slopen stal staat achter de bedrijfswoning en heeft een oppervlakte van ongeveer 700 m². Het is wenselijk dat agrarische bebouwing zonder functie gesloopt wordt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande bedrijfswoning en de schuur ten westen van de bedrijfswoning zullen behouden blijven (zie figuur 2).

Figuur 2 | Situatietekening (Bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

Nieuwe woning

De nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd op het perceel tussen Wilhelminastraat 96 en 90 (zie figuur 2). Het betreft de percelen kadastraal bekend, gemeente Hulst, sectie s, nummer 197 ged. en 211 ged.. De woning staat op een afstand van 8 meter van de perceelsgrens van Wilhelminastraat 90, gemeten vanaf de zijgevel van de aanbouw. De afstand tussen de Wilhelminastraat en de woning bedraagt circa 11 meter. De voorgevelrooilijn loopt gelijk met het woonhuis van nummer 96 en staat dichter op de Wilhelminastraat dan nummer 90 waardoor een verspringing ontstaat.

Om het erf van de nieuwe woning te kunnen ontsluiten, zal in de bestaande sloot een duiker aangebracht worden. De sloot is in eigendom van de gemeente Hulst maar is in onderhoud bij het Waterschap.

2.2 | Planuitwerking

Op dit moment is het bestemmingplan 'Sint Jansteen' van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de agrarische bestemming die aan de betrokken gronden is toegekend. Het agrarische bouwvlak op het perceel van Wilhelminastraat 96 wordt wegbestemd. Een deel van het plangebied tussen de nieuwe woning en Wilhelminastraat 96 zal de agrarische bestemming behouden (zie figuur 3). De rest van de gronden krijgt de bestemming 'Wonen'. De schuur naast de bestaande woning zal behouden blijven. Hiervoor wordt een bestaande maten regeling opgenomen.

Figuur 3 | Verbeelding

03|Beleidskader

3.1|Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Geen tredes meer;
- Alleen bij buitenstedelijke ontwikkelingen de uitgebreide Laddermotivering;
- Doorschuiven Laddertoets naar uitwerkings- of wijzigingsplannen.

De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van één woning en daarmee is het dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven.

3.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie Zeeland zet in het omgevingsplan in op herbestemming of sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, om verpaupering te voorkomen. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de ruimte voor ruimte regeling. Een voorbeeld van deze regeling is de sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend.
Deze regeling is niet van toepassing op het onderhavige plan, omdat dit plan binnen de bebouwde kom ligt. Wel heeft de gemeente Hulst een soortgelijke regeling getroffen voor dit project. De initiatiefnemer mag een

woning bouwen, op voorwaarde van sloop van bebouwing en het laten vervallen van het agrarische bouwvlak.

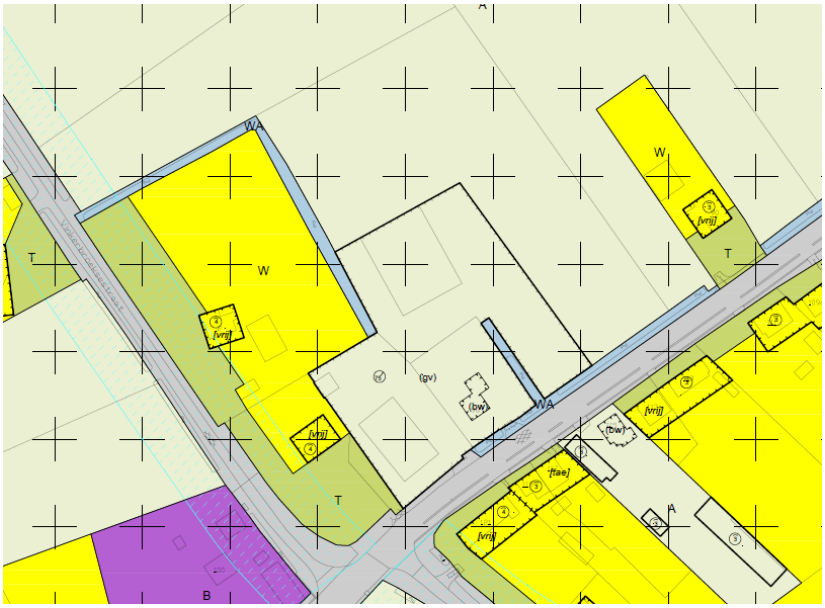
Verordening ruimte provincie Zeeland
Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren. Echter, in het onderhavige plan is sprake van het bouwen van één woning. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan toetsing aan de ladder achterwege blijven.

3.3 | Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst
Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld 2012-2025. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.
In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'behouden' valt. Dit zijn delen van gemeente waar binnen de looptijd van deze structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen te verwachten zijn. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Echter, door een gebrekkig beheer en onderhoud ligt kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkeling die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk. Deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. De onderhavige ontwikkeling past hierin. Omdat de schuur niet langer in gebruik is, kan door sloop verrommeling voorkomen worden. Hierdoor versterkt de kwaliteit van het gebied. Ook past een nieuwe woning qua functie in de omgeving. De Wilhelminastraat bestaat aan beide zijden uit lintbebouwing met overwegend een woonfunctie.

Geldend bestemmingsplan
Van toepassing is het bestemmingsplan 'Sint Jansteen' (zie figuur 4). Dit bestemmingsplan is op 22 april 2010 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Ook geldt voor de gronden het paraplubestemmingplan 'Archeologische en Aardkundige waarden'. Dit bestemmingsplan vervangt de archeologische dubbelbestemmingen van alle oudere plannen van de gemeente Hulst.. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan. In het geldende bestemmingsplan mogen bijgebouwen tot een maximum van 60m² per bouwperceel worden opgericht. In nieuwe bestemmingsplannen voor kernen is de gemeente Hulst voornemens de bijgebouwenregeling te verruimen. Voor de bestaande bedrijfswoning zou dat betekenen dat een oppervlakte van 120m² aan bijgebouwen gaat gelden (perceelsoppervlakte 4.000m²). Voor de nieuwe woning wordt een oppervlakte van 90 m² van toepassing (de betreffende perceelsoppervlakte bedraagt ca. 1.100m²).

Omdat strikt genomen niet aan het beleid wordt voldaan (de te handhaven schuur heeft een oppervlakte van 377 m²) is in dit bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen voor behoud van deze bebouwing.
De oppervlakte van de bestaande loods is een gegeven. Het slopen van deze bestaande schuur is vanwege de minimale oppervlakte aan sloop zoals die voor het buitengebied wordt gehanteerd in het kader van 'ruimte voor ruimte' niet noodzakelijk ter compensatie van de nieuwbouw.
De gebruiksmogelijkheden van het perceel worden drastisch ingeperkt.



Figuur 4 | Uitsnede bestemmingsplankaart 'Sint Jansteen'

3.4 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Met de sloop van de leegstaande agrarische bebouwing wordt verdere verpaupering voorkomen. De nieuw te bouwen woning past qua functie in de omgeving. De Wilhelminastraat bestaat aan beide zijden uit lintbebouwing met overwegend een woonfunctie. Instemming met het onderhavige plan ligt dan ook in de rede.

04 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Malta Erfgoedwet Archeologiebeleid gemeente Hulst
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Archeologie
De gemeente Hulst heeft op 8 juni 2017 het archeologische beleid herzien. Dit vernieuwde beleid is verankerd in een vigerend nieuw paraplubestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden. Voor het plangebied geldt een Waarde-Archeologie 2. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is als de verstoring groter is dan 500 m² op een diepte van meer dan 40 centimeter. Over de ontwikkelingslocatie is voldoende bekend, waardoor er geen noodzaak is om in kader van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe archeologische afweging te maken. Ter bescherming van de eventueel nog aanwezige archeologische waarde kan worden volstaan met het overnemen van de huidige Waarde – Archeologie 2 naar onderhavig nieuw bestemmingsplan. Onder de vrijstellingsbepalingen zal het naar verwachting mogelijk zijn om zonder aanvullend archeologisch onderzoek de geplande woning te realiseren. Ten aanzien van de te slopen schuur zal bij een aanvraag om een omgevingsvergunning aan de hand van de daadwerkelijke geplande verstoring kunnen worden beoordeeld of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. Een en ander indien nodig als voorschrift aan de vergunning worden verbonden. Het aspect archeologie is hiermee voldoende afgewogen en geborgd en is niet belemmerend voor wijziging van de bestemming.

De kans is aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij Stichting Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Cultuurhistorie
Het plangebied ligt in het zuidelijk (dek-)zandgebied. Slechts een klein gedeelte van Zeeland wordt in beslag genomen door dekzand. Alleen in het uiterste zuiden van Zeeuws – Vlaanderen aan de grens met België komt dit zand, in de vorm van ruggen, aan de oppervlakte.

Daarnaast maakt het gebied deel uit van het nederzettingstype 'dijk- en wegdorp'. Deze dorpen zijn zonder plan ontstaan als lintbebouwing langs polderwegen. Het typeert zich door de woning aan weerskanten van de

weg, die samen een lint vormen. Het toevoegen van een woning binnen dit lint heeft cultuurhistorisch gezien geen belemmering.

Ook heeft de provincie beleid voor cultuurhistorische boerderijen. De inventarisatie van de boerderijen in het kader van dit beleid rijkt tot boerderijen die ouder zijn dan 1960. Het woonhuis aan de Wilhelminastraat 96 is gebouwd in 1974 en is daarom niet beoordeeld in het kader van de inventarisatie naar historische boerderijen. De boerderij heeft daarom geen status.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Aan de overkant van de Wilhelminastraat (Wilhelminastraat 115), op een afstand van circa 50 meter van de nieuwe woning, respectievelijk 30 meter van de bestaande bedrijfswoning is een agrarische bestemming van toepassing, waarop een aantal kleine bouwvlakken aanwezig zijn. De bestaande bebouwing is hierdoor strak begrensd en er is geen uitbreidingsruimte. Omdat ter plaatse conform het geldende bestemmingsplan een veehouderij is toegestaan geldt een richtafstand tot woningen van 100 meter. Voor akkerbouwbedrijven geldt in principe een afstand van 30 meter. Ter plaatse van deze agrarische bouwvlakjes vinden nauwelijks agrarische activiteiten plaats. Het is niet aannemelijk dat een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf zich hier zal vestigen, gezien de locatie en de geringe omvang van het perceel en het feit dat de bouwvlakken strak begrensd zijn op de bestaande bebouwing. Daarnaast kan het agrarische bedrijf niet uitbreiden vanwege de naastgelegen woonbestemmingen op een kortere afstand dan het plangebied. Deze belemmeren in milieutechnische zin de vergunningverlening op de betrokken locatie.
Het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning en de om te zetten bedrijfswoning is niet in het geding. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, dient bij een functiewijziging van de gronden als hier beoogd onderzoek uitgevoerd te worden naar de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater. Op de locatie is in mei 2017 door ABO Milieuconsult BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740), zie bijlage 1.

Er zijn diverse boringen en monsters van de grond en het grondwater ter plaatse genomen en onderzocht. Daaruit blijkt dat de bodem lichte verontreinigingen bevat. Deze zijn zo gering dat een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. In de puinhoudende grond ter plaatse van het erf is zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Analytisch is (indicatief) geen asbest aangetoond. De onderzoeksresultaten vormen daarom geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Wel moet opgemerkt worden dat het onderzoek geen uitspraak doet over eventueel af te voeren grond en/of puinverharding. Hiervoor geldt een andere onderzoeksstrategie en andere beoordelingscriteria.

4.5 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

Volgens de risicokaart zijn er geen gevaarlijke bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig. Ook liggen er geen buisleidingen waardoor risicovolle stoffen worden getransporteerd en is er geen transportroute voor gevaarlijke stoffen in de buurt. Het aspect externe veiligheid vormt, gelet op de afwezigheid van risicobronnen, geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.6 Geluid

Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

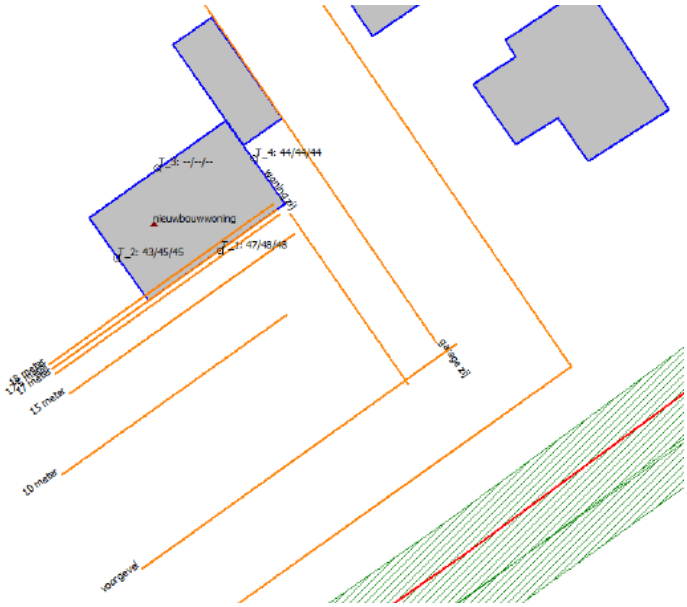
De Wilhelminastraat heeft een snelheidsregime van 50 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder is vanwege wegverkeerslawaai, onderzoek verricht door Kraaij Akoestisch Adviesbureau (zie bijlage 2, rapportage 16 mei 2017). Uit de conclusie van dit onderzoek blijkt dat op zowel de bestaande bedrijfswoning als de nieuwe woning de geluidsbelasting op de voorgevel te hoog is, namelijk 53 dB. De berekende geluidsbelasting op de zijgevels van beide woningen bedraagt 48 tot 49 dB. Op de achtergevels bedraagt de geluidsbelasting niet meer dan 33 dB.

Omdat niet op alle gevels voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, moet onderzocht worden of maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren mogelijk zijn.

Bronmaatregel
Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort. Een dunne deklaag kan worden toegepast op de rechte wegvakken zonder kruisend, afremmend en optrekkend verkeer. Een dergelijke maatregel is te duur en daarom vanuit financieel oogpunt niet haalbaar.

Maatregelen in de overdrachtssfeer
Als overdrachtsmaatregel kan er gedacht worden aan geluidsschermen. Aangezien de voorkeursgrenswaarde ook op de verdieping wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woning of de perceelsgrens. Een dergelijk hoog scherm, toe te passen nabij een oprit en in een binnenstedelijke situatie, stuit op overwegende bezwaren van verkeersveiligheid en stedenbouwkundige aard.

Situering woning veranderen
Deze maatregel is enkel voor de nieuw te bouwen woning relevant. Het is niet haalbaar de bestaande bedrijfswoning te verplaatsen. Aan de voorkeursgrenswaarde kan voldaan indien de woning op een afstand van 28,5 meter uit de weg komt te staan. De woning zou, ten opzichte van de gewenste situatie, 17,5 meter naar achteren geplaatst moeten worden. Dit levert geen wenselijke situatie op. Aangezien het merendeel van de bestaande woningen vrij dicht op de Wilhelminastraat staat (tussen de 8 en 10 meter), is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk dat deze nieuwe woning op zo'n grote afstand van de weg af komt te staan.



Figuur 5 | Positie woning verplaatsing van 17,5 meter

Hogere grenswaarden
Uit het onderzoek naar maatregelen blijkt dat voor beide woningen bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar zijn. Bronmaatregelen door middel van een laag asfalt zijn vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Overdrachtsmaatregelen door middel van een geluidscherm zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt en verkeersveiligheid niet wenselijk. Ook het naar achteren verplaatsen van de nieuwe woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekeken naar de rest van de Wilhelminastraat, niet wenselijk.

Om hogere grenswaarden te kunnen aanvragen, mag de berekende gevelbelasting niet hoger zijn dan 63 dB. De berekende belasting op de voorgevels voor beide woningen is 53 dB. Daarnaast moet de achtergevel geluidsluw zijn, dit betekent een lagere grenswaarden dan 48 dB. Op de achtergevel is een geluidsbelasting van 33 dB berekend. Deze aspecten zijn dan ook geen belemmering om hogere grenswaarden aan te vragen.

Uit overleg met de gemeente blijkt dat het niet nodig is om hogere grenswaarden aan te vragen voor de bestaande woning. Uitsluitend voor de nieuwe woning wordt een hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder aangevraagd.

4.7 Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Het bouwen van één woning draagt niet 'in betekenende mate' bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de buitenlucht. Daarnaast regelt de bestemmingswijziging dat een grondgebonden veehouderij niet meer mogelijk is. Dit komt de luchtkwaliteit ten goede. Toetsing aan de grenswaarden, in het kader van het onderhavige plan, kan dus achterwege blijven.

4.9 Natuur

Kader	Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS) Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven of wat de effecten zijn op eventuele beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Het perceel waar de nieuwe woning ontwikkeld wordt, is doorgaans agrarisch bewerkt. Daarom heeft zich hier geen flora en fauna kunnen vestigen, in de zin van een rust – en/of verblijfplaats. Er moeten geen bomen gekapt worden. Dit aspect vormt voor het bouwen van de woning geen belemmering.

In het kader van de sloop van de stal is door Adviesbureau Wieland beoordeeld of dit gebouw een vaste rust- en/of verblijfplaats is voor vleermuizen (zie bijlage 3, notitie controle aanwezigheid van vleermuizen en geschiktheid van vleermuizen). Omdat de stal bestaat uit damwand en een enkel steens muur en er geen dakpannen, rieten daken, houten beschoeiingen, boeiboorden of spouwmuren aanwezig zijn, is het gebouw ongeschikt voor vleermuizen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de sloop van de stal.

Er is tijdens het locatiebezoek wel een nestrestant van een Holenduif aangetroffen. Met de sloop van de stal dient rekening gehouden te worden met de broedtijd. Er dient voorkomen te worden dat er vogels in de stal gaan broeden, of de stal dient gesloopt te worden buiten het broedseizoen (richtlijn 15 maart-15 juli). Ook zijn er braakballen van een Steenuil aangetroffen. Er is echter geen geschikte nestplaats aanwezig. Vermoedelijk verblijft de Steenuil af en toe in de schuur. Er is geen sprake van een vaste rust- en verblijfplaats omdat de stal regelmatig betreden wordt door een mens. Er wordt aanbevolen om in de omgeving van de stal (bomenrij ten noorden van de stal, zie figuur 6, een Steenuilnestkast op de hangen zodat de Steenuil hier een geschikt dagverblijf heeft. De initiatiefnemer zal dit realiseren.

Figuur 6 | Aanbevolen bomenrij voor Steenuilnestkast (bron: Adviesbureau Wieland)

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde natuurgebied ligt op een afstand van circa 430 meter. Dit gebied is een onderdeel van het Natuur Netwerk Zeeland, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Indien een natuurgebied binnen 100 meter van het plangebied ligt, moet er een nadere afweging plaatsvinden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied ligt niet binnen deze 100 meter. Ook liggen er geen Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving. Een nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Op de locatie van de nieuwe woning hebben zich geen beschermde flora en fauna kunnen vestigen. De te slopen stal is niet geschikt voor vleermuizen. De aanbevelingen ten aanzien van de Holenduif en Steenuil worden opgevolgd, het aspect natuur vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Niet gesprongen explosieven

Kader	Niet gesprongen explosieven (aandachtsgebieden) Provincie Zeeland
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Het uitsluiten van de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven.

Volgens de kaart voor aandachtsgebieden voor niet gesprongen explosieven van de provincie Zeeland, hebben er in de directe omgeving van het plangebied geen gevechtshandelingen, of andere activiteiten die een verhoogt risico in het gebied met zich meebrengen, plaatsgevonden. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

Door de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' is het aannemelijk dat de verkeersbewegingen afnemen, omdat een agrarisch bedrijf op deze locatie niet meer mogelijk is. De extra woning zal een dermate gering aantal verkeersbewegingen extra opleveren, dat dit geen invloed heeft op de verkeersafwikkeling

rondom het plangebied. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Er moeten twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.12 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan. De watertoets is reeds voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft te kennen gegeven akkoord te zijn.

Thema en water(beheer)doelstelling	**Uitwerking**
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op waterveiligheid.*
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vast-houden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m2 verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaat-verandering en de kans op extreme weersituaties.	*Per saldo neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied af. De stal die wordt gesloopt heeft een grotere oppervlakte dan de nieuw te bouwen woning. De bebouwingsmogelijkheden nemen af. Extra waterberging is daarom niet aan de orde.* *Ten behoeve van de ontsluiting van het perceel naar de Wilhelminastraat zal een duiker worden aangelegd.*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratie-mogelijkheden.	*De nieuwe ontwikkeling zal hier geen verandering in brengen.*
Hemel- en afvalwater (incl. 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.	*Hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar de ter plaatse aanwezige sloot. Het afvalwater wordt naar het gemeentelijk riool afgevoerd, aan de zuidkant van de Wilhelminastraat.*
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*De nieuwe ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de volksgezondheid.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelddalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Niet van toepassing.*

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	*Oppervlaktewaterkwaliteit zal behouden worden, al dan niet worden verbeterd.*
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' zal een positief effect hebben op de grondwaterkwaliteit. Wanneer er geen agrarische activiteiten meer op het perceel plaatsvinden is er minder kans dat er vervuilende stoffen in het grondwater terecht komen.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*Niet van toepassing.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*Uit de keur van het Waterschap blijkt dat langs de sloot een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de insteek van de sloot aangehouden moet worden. De woning staat 7,5 meter bij de sloot vandaan.*
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*Om de ontsluiting van het perceel van de nieuwe woning mogelijk te maken, is een duiker in de bestaande sloot benodigd. Deze ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de werking van objecten 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.	*De locatie is niet gelegen aan een weg van het waterschap.*

4.13 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05|Uitvoerbaarheid

5.1 | Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

In dit geval worden via een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt. Onderdeel daarvan is ook de vergoeding van planschade indien dat aan de orde is. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit postzegelplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. De provincie heeft in het reguliere overleg aangegeven vooroverleg niet nodig te vinden voor dit plan. Het Waterschap is reeds akkoord met de watertoets.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er een aantal ambtshalve wijzigen doorgevoerd (zie bijlage 4).

06 | Juridische planbeschrijving

6.1 | Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk,. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. Ook de algemene gebruiksbepaling is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en hoeft daarom niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen, evenmin als de daaraan gekoppelde strafbepaling. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

6.2 | Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwvoorschriften en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. Tenslotte kunnen er figuren en verklaringen op de verbeelding staan. Deze hebben geen juridische betekenis, maar zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, bijv. de topografische gegevens.

6.3 | Regels

6.3.1 Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.2 Inleidende regels

Artikelen 1 en 2

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. Vrijwel alle definities worden, soms met een enkele nuance, algemeen landelijk gehanteerd. De wijze van meten geeft uitsluitsel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

6.3.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Agrarisch

De gronden tussen de bestaande woning en de nieuwe woning behouden de bestemming 'Agrarisch'. Er wordt geen bouwvlak opgenomen op deze bestemming. Agrarische bebouwing is op deze gronden dus niet mogelijk.

Artikel 4 – Bestemming Tuin

Een deel van de gronden wordt bestemd met de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming is bij Wilhelminastraat 96 en de nieuwe woning aan de kant van de weg gesitueerd. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5 – Bestemming Wonen

Aan het grootste gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze bestemming biedt de mogelijkheid per bouwperceel, binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak, één hoofdgebouw te realiseren. Daarnaast mogen in en buiten het bouwvlak daarbij horende bouwwerken en overkappingen gebouwd worden. Op de verbeelding staat de maximale goothoogte voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak aangegeven. De woonbestemming biedt daarnaast ruimte voor bij de woningen behorende erven, tuinen, groen, verkeers- en parkeervoorzieningen. De bouwregels bepalen de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is in het bouwvlak voor de nieuwe woning een 'overige zone voorwaardelijke verplichting' opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat het oppervlakte aan bijgebouwen behorend bij de Wilhelminastraat 96 met 700 m² is verminderd, alvorens gestart mag worden met de bouw van de nieuwe woning. Ten behoeve van het behoud van de schuur ten westen van de bestaande bedrijfswoning is een specifieke regeling getroffen. Op de verbeelding is een maximum oppervlakte van 377 m² voor bijgebouwen opgenomen, dit is het bestaande oppervlakte van de te behouden schuur.

Artikel 6 – Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming regelt de bescherming van archeologische waarden die in de grond aanwezig kunnen zijn. Voor deze gronden geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter mits het te verstoren oppervlakte niet groter is dan 500 m². De vrijstellingsdiepte is aangegeven op de vrijstellingskaart in bijlage 1 van de regels. Deze kaart (bijlage 1 bij de regels) wordt in eerste instantie vastgesteld met het bestemmingsplan, maar 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 buitengebied 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.

Normaal agrarisch gebruik

Ten aanzien van normaal agrarisch gebruik: Voor het hele grondgebied van Hulst geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 0,40 meter beneden het huidige maaiveld. Deze diepte is ruim voldoende om met de gangbare technieken de nodige grondbewerkingen uit te voeren, waaronder ook kerende grondbewerking

(ploegen). Daarnaast is het ook geen bezwaar om de aanleg van ontwateringsdrainage d.m.v. sleufloze drainagetechniek (b.v. met een V-ploeg) vrij toe te staan op landbouwpercelen. Het te verwachten verstorende effect van deze drainagetechniek op eventueel aanwezige archeologische waarde in de ondergrond wordt als zeer gering ingeschat.

De aanleg van drainage door middel van kettingtechnieken kan niet worden vrijgesteld. De toepassingen van deze techniek zijn in de praktijk divers en de verstoring dient per geval te worden bekeken. Voor aanleg van drainage met kettingtechniek op landbouwpercelen is een vergunningsaanvraag noodzakelijk, tenzij de werkzaamheden niet dieper reiken dan de vrijgestelde diepte of de verstoring blijft onder het maximaal te verstoren oppervlak onder deze diepte.

In de praktijk zal het voor de meeste gevallen zonder vergunning mogelijk blijven om diepdrainage t.b.v. beregening aan te kunnen leggen, omdat dit slechts een enkele drain betreft op een landbouwperceel en hiermee de eventuele verstoring binnen het vrijstellingsoppervlak in het buitengebied blijft (verstorend oppervlak onder 0,40 m-mv kleiner dat 500 m^2 of 1000 m^2). Ook het tijdelijk ophogen met of tijdelijk opslaan van (aardappel)sorteergrond -met de bedoeling deze te verspreiden op het betreffend perceel- wordt tot normaal agrarisch gebruik gerekend.

Grondbewerkingen als diepploegen en diepwoelen worden in beginsel als te verstorend gezien voor eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

6.3.4 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn onderstaande regels opgenomen:

Artikel 7 - Antidubbeltelregel
Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 8 - Algemene bouwregels
Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers.

Artikel 9 - Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Artikel 11 – Overige regels
In dit artikel is opgenomen dat het wettelijk kader van het plan wordt bepaald door de regelingen zoals die luiden op het moment van vaststelling van het plan.

6.3.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 en 13
In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Bijlagen bij de toelichting

1. **Verkennend bodemonderzoek (ABO-Milieuconsult B.V., 6 juni 2017)**
2. **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 16 mei 2017)**
3. **Notitie controle aanwezigheid van vleermuizen en geschiktheid voor vleermuizen te slopen stal Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen (Adviesbureau Wieland, 29 januari 2018)**
4. **Notitie overzicht ambtshalve wijzigingen**