

Raadsbesluit

Zaaknummer: R/17.00025

GEMEENTE HULST
Conform besloten

Raad: 08-03-2018



nummer : RA/18.0022

Onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen'

De raad van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen' d.d. 6 februari 2018;

overwegende, dat:

- het ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen gedurende de periode van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 ter inzage heeft gelegen;
- op 20 december 2017 van de terinzagelegging kennis is gegeven in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad;
- in de publicatie mede bekendheid is gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er geen zienswijzen zijn ingediend;
- er op 14 december 2017 een anterieure overeenkomst is gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente waarin afspraken zijn gemaakt over het verplichte kostenverhaal;
- het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen van het plan noodzakelijk zijn gebleken;
- er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 20 februari 2018;

B E S L U I T :

1. de ambtshalve wijzigingen als opgenomen in de Notitie 'Overzicht ambtshalve wijzigingen' over te nemen;
2. de onder 1. genoemde notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen';
3. het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen' (identificatienummer: NL.IMRO.0677.bpstjanWilhelstr96-0010) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.0677.bpstjanWilhelstr96-001V.

Raadsbesluit

Zaaknummer: R/17.00025

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 8 maart 2018

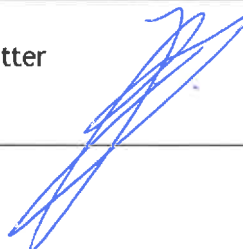
met 19 stemmen vóór en 0 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier



De Raadsvoorzitter



Bestemmingsplan “Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen”.

Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 8 maart 2018

Inhoud	pag.
1. Inleiding	3
2. Ambtshalve wijzigingen.....	4
Bijlage	6
Bijlage 1. Notitie Adviesbureau Wieland, 29 januari 2018	6

1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan “Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Deze notitie bevat een overzicht van de ambtshalve wijzingen van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 zijn de wijzigingen beschreven. Tenslotte is in de bijlage een notitie van Adviesbureau Wieland opgenomen inzake een controle op de aanwezigheid van vleermuizen en geschiktheid voor vleermuizen van de te slopen stal Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen.

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen van het plan zijn noodzakelijk gebleken. In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen beschreven

Toelichting: Paragraaf 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De tekst onder *Archeologie* was niet actueel en wordt als volgt aangepast:

De gemeente Hulst heeft op 8 juni 2017 het archeologisch 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 daadwerkelijk geplande verstoring kunnen worden beoordeeld of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. E.a. zal 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 de Stichting Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Toelichting: Paragraaf 4.9 Natuur

In de toelichting van het bestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt of de sloop van de schuur geen aantasting oplevert voor flora en fauna. Derhalve heeft Adviesbureau Wieland een onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek van Adviesbureau Wieland wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. De resultaten van het onderzoek worden verwerkt in de toelichting.

De tekst onder *Soortenbescherming* wordt als volgt aangepast:

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 spouwmuuren 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)

De tekst onder *Conclusie* wordt als volgt aangepast:

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.

Regels: Artikel 5 Wonen

In het onderzoek van Adviesbureau Wieland wordt aanbevolen om in de omgeving van de stal (bomenrij ten noorden van de stal) een Steenuilnestkast op te hangen zodat de Steenuil hier een geschikt dagverblijf heeft. Met een voorwaardelijke verplichting wordt het ophangen en het duurzaam in stand houden van de nestkast vastgelegd. In artikel 5 wordt de voorwaardelijke verplichting als volgt opgenomen:

5.2.2 Voorwaardelijke verplichting - slopen

- a. het feitelijk terugbrengen van de oppervlakte van bijgebouwen bij het adres Wilhelminastraat 96 zoals bedoeld in artikel 5.2.1, is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. voor aanvang van de sloop is een degelijke nestkast, in de vorm van een geschikt dagverblijf voor een steenuil, opgehangen;
 2. de nestkast is opgehangen in de bomenrij ten noorden van de te slopen stal;
 3. de nestkast wordt duurzaam in stand gehouden,

en de overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd.

BIJLAGE

Bijlage 1. Notitie Adviesbureau Wieland, 29 januari 2018

Notitie controle aanwezigheid van vleermuizen en geschiktheid voor vleermuizen te slopen stal Wilhelminastraat 96 Sint Jansteen

Op verzoek van Juust is op 29 januari 2018 een stal onderzocht op geschiktheid voor vleermuizen op de locatie Wilhelminastraat 96 te Sint Jansteen, zie figuur 1. Gepland is de betreffende stal af te breken. Vleermuizen hebben een dagverblijf in bomen (holtes) en gebouwen. Alle vleermuissoorten en het leefgebied van de vleermuizen zijn beschermd. Dit betekent dat ook vaste rust- en verblijfplaatsen beschermd zijn. Het onderzoek was gericht op het vaststellen van vleermuizen in de te slopen stal en het beoordelen van geschiktheid voor vleermuizen van de te slopen stal. Vleermuizen kunnen hier overdag verblijven.

Figuur 1. Ligging onderzochte stal.



Het betreft een melkveestal (gebouwd in de jaren tachtig) die al enige tijd in gebruik is als opslagruimte. De buitenzijde van de stal bestaat uit damwand en enkel steens muur. De spanten bestaan uit staal en uit hout, het dak bestaat uit asbest. Er zijn geen dakpannen, rieten daken, houten beschoeiingen, boeiboorden, of spouwmuren aanwezig. Het gebouw is ongeschikt als dagverblijf voor vleermuizen.

In het gebouw zijn wel restanten van nesten van vogels aanwezig. Dit betreft het nest van een Holenduif. 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 broedseizoen 15 maart – 15 juli). In de stal lagen ook een tiental braakballen van de Steenuil onder een spantbalk. Er is echter geen geschikte nestplaats aanwezig. Vermoedelijk verblijft de Steenuil af en toe in de schuur. Er is echter geen sprake van een vaste rust- en verblijfplaats omdat de stal regelmatig betreden wordt door mens. Er wordt aanbevolen om in de omgeving van de stal (bomenrij ten noorden van de stal, zie figuur 2) een Steenuilnestkast op te hangen zodat de Steenuil hier een geschikt dagverblijf heeft.

Figuur 2. Locatie om steenuilkast op te hangen.



Foto 1. Buitenzijde stal.



Foto 2. Binnenzijde stal.



Foto 3. Geschikte locatie (bomen) om steenuilnestkast in op te hangen.



29 januari 2018

Adviesbureau Wieland
Liniestraat 13
4561 ZS Hulst
0612352169