

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Bestaande situatie	5
3. Planbeschrijving	6
4. Beleidskader	8
4.1 Inleiding	8
4.2 Rijksbeleid	8
4.3 Provinciaal beleid	10
4.4 Gemeentelijke beleid	12
5. Randvoorwaarden	16
5.1 Bodemkwaliteit	16
5.2 Luchtkwaliteit	16
5.3 Milieuzonering	17
5.4 Geluidsaspecten	18
5.5 Externe veiligheid	18
5.6 Flora en Fauna	20
5.7 Archeologie	22
5.8 Kabels en leidingen	23
5.9 Water	23
6. Planbeschrijving en Juridische aspecten	28
6.1 Verbeelding	28
6.2 Planregels	28
7. Uitvoerbaarheid	30
7.1 Economische uitvoerbaarheid	30
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het initiatief om 4 woningen te realiseren op de hoek Esdoorn - Prins Hendrikstraat in Sint Jansteen. Het betreft één vrijstaande woningen en twee aangebouwde woningen aan de Prins Hendrikstraat en één vrijstaande woning aan de Esdoorn.

In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Jansteen' heeft het perceel de bestemming 'Tuin'. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Hulst heeft aangegeven medewerking te verlenen voor de ontwikkeling. Om de ontwikkeling juridisch - planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

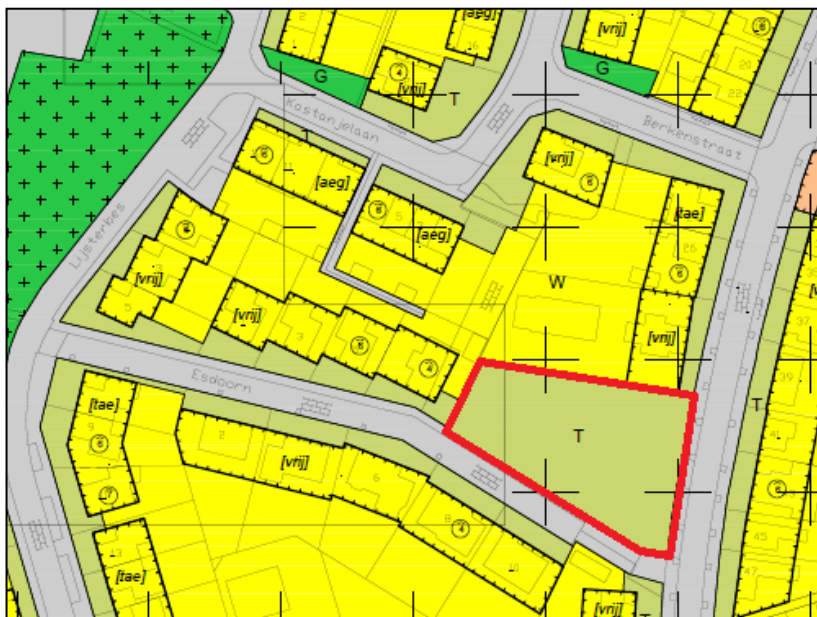
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Op circa 2 kilometer ten zuiden van de stad Hulst is de kern Sint Jansteen gelegen. Het plangebied ligt aan de westkant van Sint Jansteen en wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Prins Hendrikstraat en de Esdoorn en aan de noord- en westzijde begrensd door bestaande woningen.

Het plangebied is het zuidelijke gedeelte van het perceel Prins Hendrikstraat 28, kadastraal bekend, gemeente Hulst, nr. 3296.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het vigerend bestemmingsplan 'Sint Jansteen', vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst op 22 april 2010. Aan het perceel is de bestemming 'Tuin' toegekend.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor sier- en moestuinen met dien verstande dat deze niet wordt beschouwd als erf zoals bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken.

Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. De gronden aangewezen als 'Waarde – Archeologie -2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting is de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het planvoornemen. Het vierde hoofdstuk bevat een toelichting op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod, zoals onder andere de bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk 6 geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

Historie

Sint Jansteen is, na de historische stad Hulst, het grootste dorp van de gemeente Hulst en telt circa 3.200 inwoners. Tot de herindeling van 1970 was het een zelfstandige gemeente. Na 1970 werd de gemeente samengevoegd met andere gemeenten tot de gemeente Hulst.

De kern is gevormd rond de kruising van een aantal historische routes; de Oude Drijdijck, de Hoofdstraat, de Brouwerijstraat en de Wilhelminastraat. Langs de historische routes zijn nog enkele resten van de historische bebouwing zichtbaar. Het straatbeeld wordt echter nagenoeg bepaald door naoorlogse woningbouw. De gebieden achter de historische routes zijn voornamelijk na de tweede wereldoorlog volgebouwd met planmatige woonwijken.

Plangebied en omgeving

Het plangebied behoort tot de tuin van de woning Prins Hendrikstraat 28. Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin ten behoeve van de woning. Het totale perceel van de woning Prins Hendrikstraat 28 heeft een oppervlakte van ca. 2.500 m². Het perceel ligt op de hoek van de Prins Hendrikstraat en de Esdoorn. De Esdoorn is een voor autoverkeer doodlopende straat. Ter plaatse van de aansluiting op de Prins Hendrikstraat is enkel een voetpad aanwezig.

Rondom het plangebied liggen grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen met een kap. De meeste bebouwing is voorzien van een voortuin, wat zorgt voor een groen straatbeeld.



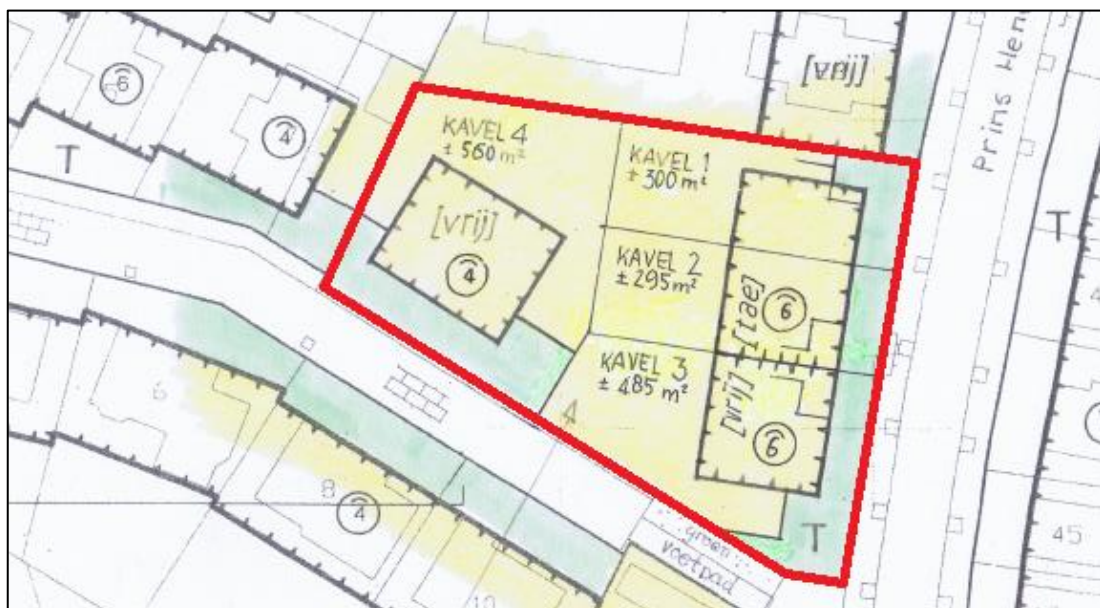
Afbeelding 3 Ligging plangebied

3. PLANBESCHRIJVING

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 4 nieuwe woningen op het zijperceel van de woning Prins Hendrikstraat 28. Dit perceel heeft reeds de bestemming 'Tuin'. Ten behoeve van de ontwikkeling, zal deze gewijzigd te worden naar 'Wonen' met 'Tuin'.

De verkaveling gaat uit van één vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen aan de Prins Hendrikstraat en een vrijstaande woning aan de Esdoorn.

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie, om aan te sluiten bij het bestaande stedenbouwkundige straatbeeld wordt rekening gehouden met de massa, massa opbouw, gevelkarakteristiek, dakvorm en kleurgebruik van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied. De woningen worden geplaatst in de doorgetrokken rooilijnen van de Prins Hendrikstraat en Esdoorn. De maatvoering voor de omliggende woningen uit het vigerende bestemmingsplan wordt aangehouden voor de nieuwe woningen. Dit betekent dat de nieuwe woningen langs de Prins Hendrikstraat een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter krijgen. De vrijstaande woning aan de Esdoorn heeft een goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.



Afbeelding 4 Verkaveling

De huidige kadastrale perceelgrens van de kavel Prins Hendrikstraat 28 ligt direct tegen de straat van de Esdoorn aan, waardoor de stoep aan de Esdoorn niet kan worden doorgetrokken. Tevens ontstaat er minder ruimte om van de oprit af te rijden, zeker wanneer er auto's geparkeerd staan op de parkeerstrook. Kortom: het laatste gedeelte van de Esdoorn is te smal in de huidige situatie. Dit kan leiden tot ongewenste verkeerssituaties. Om dat te voorkomen zal er een strook langs het perceel worden vrijgehouden ten behoeve van openbare ruimte voor het doortrekken van het trottoir. Door de aanleg van het trottoir ontstaat er meer ruimte om van de oprit af te kunnen rijden. Het trottoir zal worden aangesloten op het steegje naar de Prins Hendrikstraat. Hierdoor blijven voetgangers en motorvoertuigen gescheiden van elkaar en ontstaat er een eenduidig en ruimer straatbeeld.

Parkeren

In totaal wordt er één twee-aan-aan woning en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Volgens de CROW kencijfers en parkeren geldt er een parkeernorm van 1,7 tot 2,5 in een weinig stedelijke omgeving in de schil van het centrum voor vrijstaande woningen. Voor twee-aan-een woningen geldt een parkeernorm van 1,6 tot 2,4 per woning. Om overlast in het openbaar gebied te voorkomen wordt het wenselijk geacht om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Duurzaamheid

In duurzaamheid wordt voorzien door middel van hetgeen wat vanaf 2018 verplicht is via milieutoets materiaalgebruik en BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Er kan energieneutraal gebouwd worden als de afnemers dit willen, het wordt alsnog niet als basis aangeboden. Aardgasloos bouwen kan als optie worden aangeboden en hiervoor in de plaats wordt dan een water/lucht warmtepomp installatie gebruikt. De woning aan de Esdoorn is het meest geschikt om hiervoor een levensloopbestendig ontwerp aan te bieden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar onderhavig planvoornemen.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT – regio beschreven.

Sint Jansteen ligt in de MIRT – regio ‘Zuidwestelijke Delta’, welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en het laaggelegen deel van West – Brabant worden ook in deze MIRT – regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma’s Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma’s Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de EHS, inclusief de Natura 2000 – gebieden die een groot deel van de Zuidelijke Delta beslaan;

- Uitvoeren van de MIRT – VAR uitspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van ‘de logistieke delta’ (ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid van de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk tussen Borssele en Midden – Brabant (Zuidwest 380kV – Verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd aan de 380kV – Verbinding van Borssele naar Noord – Brabant conform het SEV III) en het buisleidingen netwerk;
- Het aanwijzen van voorkeurgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid – Hollandse eilanden.

Bovenstaande opgaven hebben geen betrekking op het plangebied. Deze ontwikkeling is dan ook mogelijk in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkering buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het plangebied ligt niet binnen één van de gebieden van de hierboven genoemde onderdelen. De ontwikkeling van onderhavig plan heeft dan ook geen bezwaren in het kader van dit beleid.

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Bij onderhavig planvoornemen worden 4 woningen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gestelde rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Verordening ruimte provincie Zeeland. Het omgevingsplan is nu ruim 2 jaar in werking. Voor een aantal onderdelen vraagt het plan om bijsturing, verduidelijking of uitwerking. Op 11 maart 2016 is daarom een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling komen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten te liggen en beperkt de provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. De kerntaken voor de provincie en daarmee van provinciaal belang, zijn:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit/verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemming van de woningvoorraad op de woonwensen van huidige en toekomstige inwoners in samenhang met een veranderende samenstelling en omvang van de bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

In het Omgevingsplan is de 'duurzaamheidsladder' geïntroduceerd. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Als aanscherping van het beleid is in de herziening opgenomen dat ook voor kleinschalige woningbouw moet worden aangetoond, in lijn met de duurzaamheidsladder, dat er vraag is naar de ontwikkeling. Dit is des te belangrijker, omdat kleinschalige woningbouw in zowel het stedelijk- als het landelijk gebied een steeds groter deel van

de totale woningbouw uitmaakt. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een rest-post.

Verordening Ruimte (2012)

Tot 1 oktober 2012, datum inwerkingtreding wijziging Bro (artikel 3.6.1, tweede lid), was de Verordening Ruimte provincie Zeeland maatgevend. Daarna is artikel 2.1 in de verordening over de duurzaamheidsladder van rechtswege vervallen, maar blijven de aanvullende artikelen over bedrijven, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied van toepassing en blijft de duurzaamheidsladder van provinciaal belang. Doel van de duurzaamheidsladder is de nationale en provinciale belangen te realiseren: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De essentie van het afwegingskader van de duurzaamheidsladder is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: Eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Conclusie

Bij de ladder van de duurzame verstedelijking is reeds aangegeven dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft de bouw van vier woningen binnen een bestaande woonwijk binnen bestaand bebouwd gebied. Door de efficiënte opzet draagt het bouwplan bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik, dat één van de hoofddoelstellingen van het provinciaal beleid is. De woningen zijn nog niet opgenomen in de regionale woningbouwplanning. De regionale woningbouwplanning is vorig jaar gewijzigd vastgesteld. De gemeente Hulst heeft meer capaciteit dan behoefte. Omdat de gemeente niet wil dat realistisch en uitvoerbare plannen worden gehinderd door positief bestemde, maar onuitvoerbare plannen, heeft de gemeente nieuwe regionale afspraken gemaakt met de provincie. De gemeente plant voor de komende twee jaar gedetailleerd. De overige plannen verderop in de tijd vormen een soort van stuwmeer. Gelijktijdig gaat de gemeente veel intensiever dan voorheen monitoren op bouw en sloop. Aan de andere kant heeft de gemeente zichzelf opgelegd om maatregelen te nemen om de plancapaciteit terug te brengen en de woningvoorraad te vernieuwen. De woningen dienen dus wel opgenomen te worden in de planning, maar ze gaan pas van de capaciteit af, nadat ze gebouwd zijn.

In overleg met het betrokken makelaarskantoor (kenners van de plaatselijke nieuwbouwmarkt en op de hoogte van laatste ontwikkelingen daarin) is gekozen voor een brede doelgroep waarvoor actuele vraag bestaat:

- woning Esdoorn aangewezen (maar niet uitsluitend) voor senioren, meeste voorzieningen levensloopbestendig op begane grond. Niet al te groot, dus onderhoudsvriendelijk perceel.
- woningen twee aaneen: 2 bouwlagen met kap voor starters , maar ook weer niet uitsluitend daarvoor. Vlotte woningen met niet overdreven luxe uitstraling.
- woning vrijstaand: 2 bouwlagen met kap, in stijl passend bij twee aaneen maar net iets meer (accent) met opties voor extra's erkers/uitbouwen etc. bedoeld voor doorstromers.

Derhalve sluit het planvoornemen aan bij de uitgangspunten van het Omgevingsplan.

4.4 Gemeentelijke beleid

Structuurvisie Hulst (2012)

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hulst vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin dienen de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de gemeente te worden vastgelegd. Enerzijds worden in de structuurvisie toekomstige plannen met een ruimtelijke component en de samenleving daartussen inzichtelijk gemaakt. Anderzijds wordt in de structuurvisie de mogelijkheid van kostenverhaal gecreëerd. De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de structuurvisie Hulst wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd.



Afbeelding 5 Structuurvisie Hulst

Voor het plangebied is de strategie 'behouden' van toepassing. Hierover is het volgende opgenomen:

"De strategie van behoud is gekozen voor delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het 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. 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."

Een kleinschalige ontwikkeling zoals de verwezenlijking van vier woningen is passend binnen het beleid van de structuurvisie.

Nota Ruimtelijk Kwaliteit

In juli 2015 heeft het gemeentebestuur de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld. Met vaststelling van deze nota wordt de Welstandsnota van 2004 vervangen.

De gemeente Hulst is trots op haar historische vestingstad, de dorpen en het buitengebied en neemt de verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de omgevingskwaliteit. Gebouwen en andere bouwwerken vormen samen het decor van de dagelijkse leefomgeving. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij wil of niet. Met deze nota is de gemeente ervan overtuigd dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld.

De Nota is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- actualisering (op basis van continuering) van het bestaande welstandsbeleid en verwerken van recente wet- en regelgeving;
- een compacte, toegankelijke en werkbare beleidsnota door de inhoud terug te brengen tot de essentie die nodig is voor planbeoordeling;
- flexibeler beleid door ruimte te geven aan initiatiefnemers met een bouwplan;
- versoepeling waar mogelijk. Vooral voor de gebieden waar minder voorbijgangers komen. In deze gevallen kan de beoordeling soepeler worden benaderd.

De nota Ruimtelijke Kwaliteit moet hanteerbaar, stimulerend, duidelijk en goed te handhaven beleid inrichtingen en opdrachtgevers, burgers en ontwerper in een vroeg stadium informeren welke ambities de gemeente heeft en welke criteria van toepassing zijn.

Het plangebied valt onder de gebiedsindeling 'woongebied'. De bijbehorende criteria waaraan het de ontwikkeling moet voldoen zijn:

Algemeen

- waarborgen van de aanwezige samenhang op wijk-, buurt of gebouwniveau;
- aandacht voor uitstraling van bebouwing (dorpsranden) vanaf het landschap.

Plaatsing

- behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt;
- aanwezige rooilijnen respecteren, waarbij het bestemmingsplan leidend is.

Massa en vorm

- bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt. Accenten door maatvoering zijn in beperkte mate mogelijk.

Gevelkarakteristiek

- respecteren van de samenhangende uitstraling van de buurt, complex of individueel gebouw;
- behouden van de aanwezige ritmiek en herhaling;
- bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundige context van de omgeving.

Materiaalgebruik

- binnen een bestaande stedenbouwkundig en/of architectonische eenheid dienen de materialen van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, evenals aangebouwde gedeeltes op elkaar te worden afgestemd;
- bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en dakpannen passend in de omgeving. Toepassing van eigentijdse materialen is mogelijk.

Woonvisie-regio Zeeuws-Vlaanderen 2020:

In deze woonvisie wordt aangegeven wat voor de komende periode de regionale bijdrage aan de woningmarkt zal zijn. De gemeentelijke verantwoordelijkheid staat daarbij centraal. De visie geeft, binnen het regionale kader, perspectief en ruimte om lokaal passende maatregelen te treffen.

Uit de prognoses, die voor het opstellen van deze woonvisie zijn gemaakt, blijkt dat toevoeging van nieuwbouw niet zozeer nodig is om de huishoudensgroei op te vangen, wel om in een veranderende kwalitatieve vraag te voldoen.

Er is dus nieuwbouw nodig om te voldoen aan de kwaliteitsvraag en de veranderende huishoudensamenstelling. Anderzijds is een overaanbod aan woningen en een verdere marktontspanning met leegstand, met waardedaling en verloedering als gevolg niet gewenst. Een zekere marktspanning is een belangrijke succesfactor voor toekomstige investeringen in de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt. Bij vraagdruk ontstaat markt. Hierop sturen is marktgericht denken en handelen.

Het gaat nadrukkelijk om de begrenzing van de netto groei van de woningvoorraad middels een kwantitatief plafond.

Dus: netto groei, rekening houdend met sloop, functieverandering, samenvoeging maar bijvoorbeeld ook woningsplitsing. Als er sprake is van meer reductie, mogen er meer nieuwe woningen worden gebouwd dan gepland. Belangrijk is ook de sloop te borgen, die noodzakelijk is als eerst nieuwbouw wordt gerealiseerd.

De volgende afspraken zijn hierin gemaakt:

- er wordt een regionaal netto plafond gehanteerd van 814 nieuwe woningen tot 2022. De harde plancapaciteit overschrijdt 130% van dit plafond – rekening houdend met 30% planuitval – niet. Zo is afgesproken in de ‘Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen’;
- ijkpunt is de op 1 juli 2013 vastgestelde bestaande woningvoorraad;
- de regionale woningmarktafspraken worden jaarlijks herzien.

Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025

Ten behoeve van de uitwerking van het Omgevingsplan Zeeland hebben de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst in Zeeuws-Vlaanderen gezamenlijke afspraken gemaakt over de invulling van de regionaal ingezette (woon)visie. In deze afspraken is rekening gehouden met de demografische trend van Zeeuws-Vlaanderen. Verwacht wordt dat vanaf 2018 Zeeuws-Vlaanderen te maken krijgt met krimp in het aantal huishoudens. Om een evenwicht te bereiken in kwaliteit en kwantiteit worden in de hernieuwde regionale woningmarktafspraken regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit.

De regionale woningmarktafspraken zijn een uitwerking van de regionale woonvisie.

In de regionale woningmarktafspraken wordt een onderscheid gemaakt tussen groot- en kleinschalige plannen. Eveneens wordt er onderscheid gemaakt tussen plannen waarvan de uitvoeringsdatum al bekend is en plannen waar dit nog niet van bekend is.

De hernieuwde regionale woningmarktafspraken gaan uit van de zogenaamde saldobenadering. Dit houdt in dat er sprake is van intensieve monitoring, waarbij niet alleen nieuwbouw, maar ook sloop wordt gemonitord. Iedere gesloopte woning biedt in feite ruimte voor een nieuwe woning.

In de kern van Sint Jansteen vindt momenteel op meerdere locaties herstructurering plaats, om beter evenwicht in kwaliteit en kwantiteit te realiseren. De locatie Esdoorn-Prins Hendrikstraat is een inbreidingslocatie en sluit aan bij deze visie. Daarnaast wordt door het realiseren van een breed scala aan woontypologieën, aangesloten op de actuele vraag.

In overleg met het betrokken makelaarskantoor (kenners van de plaatselijke nieuwbouwmarkt en op de hoogte van laatste ontwikkelingen daarin) is gekozen voor een brede doelgroep waarvoor actuele vraag bestaat:

- woning Esdoorn aangewezen (maar niet uitsluitend) voor senioren, meeste voorzieningen levensloopbestendig op begane grond. Niet al te groot, dus onderhoudsvriendelijk perceel.
- woningen twee aaneen: 2 bouwlagen met kap voor starters , maar ook weer niet uitsluitend daarvoor. Vlotte woningen met niet overdreven luxe uitstraling.
- woning vrijstaand: 2 bouwlagen met kap, in stijl passend bij twee aaneen maar net iets meer (accent) met opties voor extra's erkers/uitbouwen etc. bedoeld voor doorstromers.

Op deze manier sluit de ontwikkeling aan bij actuele vraag naar woningen voor senioren, starters en het duurdere segment in de gemeente Hulst.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Algemeen

Het overheidsbeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Tevens is wettelijk bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu.

Voor de gehele gemeente Hulst zijn een bodemkwaliteitskaart, een nota bodembeheer en een functieklassekaart vastgesteld. De planlocatie is op basis van de bodemkwaliteitskaart gelegen in de zone: "Buitengebied en woonwijken > 1960". Voor zowel de bovengrond als ondergrond geldt op grond van de BKK de kwaliteit achtergrondwaarden.

De locatie is van oudsher onbebouwd geweest en wordt beschouwd als onverdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging.

Onderzoek

Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat.

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

De bouw van 4 woningen valt volgens de Regeling NIBM onder de grens om in betekenende mate bij te dragen. Een onderzoek luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Milieuzonering

Algemeen

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied.

In navolgende tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden ten opzichten van de gebieden 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden t.o.v. rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Bij het opzetten van de milieuzonering is rekening gehouden met de omgevingstypen zowel binnen als buiten het plangebied. In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt uitgegaan van de typering 'rustige woonwijk.' In navolgende tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Lijsterbes 19	Autorijschool	1	10 m	100 m
Prins Hendrikstraat 31	Fietsenmaker	2	30 m	50 m

De bedrijven nabij het plangebied bevinden zich buiten te hanteren richtafstanden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.4 Geluidsaspecten

Algemeen

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het plangebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

De wegen nabij het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek is vanuit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat vanwege de relatief lage verkeersintensiteit er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het vanuit het bouwbesluit vereiste binnenniveau van maximaal 33 dB zal zonder aanvullende maatregelen gehaald kunnen worden. Daarnaast beschikken alle woningen over een geluidluwe achtergevel. Daarmee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;

- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgesteld dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging ene norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit het BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Lang transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico, indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.

Onderzoek

Bij de inventarisatie van risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Zeeland.



Afbeelding 7 Risicokaart

Transport over het spoor

In of in nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg aanwezig die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In of in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg

In of in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Conclusie

Voor geen van de genoemde risicobronnen geldt dat er ook een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico is. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

5.6 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regel en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dieren- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000 – gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000 – gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 – gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele uitzonderingen na) binnen Natura 2000 – gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000 – gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebieden verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurgebieden;
- Ruim 6 miljoen ha grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noord- en Waddenzee;
- Alle Natura 2000 – gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten pan – Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van naturen in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlage van de verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Voor het plangebied is een flora- en fauna-inspectie uitgevoerd door middel van een veldbezoek en literatuurstudie (Aeres Milieu, AM17294, 26 september 2017, externe bijlage). Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

Algemeen voorkomende soorten

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zeeland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn).

Algemeen voorkomende vogels

In de te rooien bomen en struiken komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongens kan worden voorkomen door het kappen van bomen struiken buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de

periode 15 maart – 15 juli). Door het naleven van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wn begaan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Archeologie

Algemeen

De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd, kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologische bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het Rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgravingen noodzakelijk. Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening te worden gehouden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad het herziene archeologiebeleid Hulst vastgesteld met bijkomend bestemmingsplan archeologisch en aardkundige waarden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Indien men grondwerkzaamheden wil uitvoeren op een diepte van meer dan 0,4 meter onder maaiveld en met een groter verstorend oppervlak dan 500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

Er is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen uitgevoerd (Aeres Milieu, AM17294, 23 januari 2018, externe bijlage) voor de locatie Prins Hendrikstraat (naast nummer 28) te Sint Jansteen.

Op basis van het onderzoek kan worden vastgesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied niet intact is, de bodem is verstoord tot in de top van de C-horizont (1 m-mv).

De voorgenomen werkzaamheden zullen vermoedelijk niet dieper reiken dan 80 cm –mv en vormen derhalve geen bedreiging voor het bodemarchief. Ten aanzien van de Vrijstellingenkaart kan worden geadviseerd om in diepte volledig vrij te geven. De bodem is namelijk tot 100 cm –mv verstoord. Dit is tot in de C-horizont. Er zouden nog wel diepere sporen kunnen voorkomen, maar deze leveren weinig of geen informatie op over een eventuele vindplaats. Daarom wordt tevens geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren binnen het plangebied. De conclusie en het advies zijn overgenomen door de gemeente Hulst.

Daarnaast is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Meldingsplicht Archeologie en het Plan van Aanpak Toevalsvondsten van de gemeente Hulst, een meldingsplicht van toepassing.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen

5.8 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied en in de nabije omgeving zijn geen leidingen en kabels van enige betekenis aanwezig.

5.9 Water

Inleiding

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijk wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlands wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op:

- Een goede bescherming tegen overstromingen;
- Het voorkomen van wateroverlast en droogte;
- Het bereiken van een goede waterkwaliteit;
- Een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee;
- Een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), cultuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan

Herziening Landgoederen en Groene Gebieden derland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Waterschap Scheldestromen

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en het in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater. Zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. In het waterbeheerplan wordt aangegeven met welke maatregelen en tegen welke prijs het waterschap dit doel wil bereiken.

Waterbeheerplan 2016 – 2021

In het Waterbeheerplan laat het waterschap de hoofdlijnen zien van hun beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen. Het waterschap heeft daar namelijk een specifieke verantwoordelijkheid voor. Wettelijk vastgelegde taken zoals het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het doelmatig zuiveren van afvalwater. Ook heeft het waterschap de taak om het watersysteem en de afvalwaterketen toekomstig bestendig te maken zodat de gevolgen van de klimaatverandering kunnen opvangen.

Het waterbeheerplan schept randvoorwaarden voor gebruikers, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers zoals agrariërs, terreinbeheerders, ondernemers en bedrijven.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

De zorgplicht voor de riolering is een gemeentelijke taak, die is vastgelegd in de Wet milieubeheer. In deze wet is verder vastgelegd, dat gemeente verplicht zijn om een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen, waarin zij hun beleid voor de rioleringszorg vaststellen.

Het Verbreed GRP Hulst geeft het beleid van de gemeente Hulst weer op het gebied van de rioleringszorg (afvalwater en hemelwater) en haar gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van grondwater.

De gemeente Hulst streeft in dit verbreed GRP zes doelen na:

1. Doelmatige inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
2. Doelmatige inzameling van het hemelwater en overtollige grondwater dat niet kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
3. Transport van het ingezamelde afvalwater, hemelwater en grondwater naar een geschikt lozingspunt;
4. Voorkomen van ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
5. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken;
6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de gemeentelijke voorzieningen tegen de laagst maatschappelijke kosten.

Watertoets

Aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de 'Handreiking Watertoets' van het Waterschap is de waterhuishouding voor het plangebied beschreven.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire/secundaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De uitbreiding omvat 4 nieuwe woningen. Bij elkaar is dit een uitbreiding van verhard oppervlak (daken en verharding) met circa 800 m ² (2x 250 m ² vrijstaande woningen + 2 x 150 m ² halfvrijstaande woningen). De toename van verhard oppervlak zorgt ervoor dat er 800 x 0,03 = 24 m ³ extra waterberging moet worden gerealiseerd. Volgens de waterkansenkaart van de provincie Zeeland zijn er ruime infiltratiemogelijkheden voor het plangebied. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit een dekzandrug van laarpodzolgronden van zandige gronden met grondwatertrap VI. Tijdens het onderzoek is een grondwaterstand van 150 cm-mv aangetroffen. Hierdoor lijken de infiltratiemogelijkheden redelijk tot goed te zijn. Elke woning zal op eigen terrein een infiltratievoorziening aanbrengen in de vorm van bijvoorbeeld infiltratiekratten (onder de oprit) of grindkoffers. De infiltratievoorziening kunnen indien noodzakelijk gekoppeld worden aan een afvoerende voorziening (hemelwaterriool)
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste	Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied, noch is het plangebied gelegen in of in de nabijheid van grondwaterbufferzones. De watervoorziening is niet in het geding.

	moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in het ruimtegebruik op de behoefte aan water.	
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid (water gerelateerd)
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakten i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De nieuwe bebouwing zal op de bestaande riolering worden aangesloten. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en zal worden opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zittingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast	Grondwateroverlast is niet aanwezig. De bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de bestaande bebouwing.
Oppervlakte waterkwaliteit/natte natuur	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Hemelwater wordt afgekoppeld, er zullen geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit ontstaan. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, om te voorkomen dat het watersysteem van het waterschap verslechterd. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijk ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden.	In of nabij het plangebied liggen geen voor verdroging gevoelige gebieden. Daarnaast zorgt de infiltratie in het gebied voor aanvulling van het grondwater, verdroging wordt daarmee voorkomen.

Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaaf onderhouden te kunnen worden.	Het plangebied grenst niet aan een primaire watergang.
---	---	---

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. De watertoets zal voor advies aan het waterschap Scheldestromen worden voorgelegd.

6. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Esdoorn – Prins Hendrikstraat, Sint Jansteen' is een bestemmingsplan gericht op het realiseren van vier woningen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012)

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn een aantal in het plan gebruikte begrippen omschreven voor een eenduidige interpretatie. Dit komt de rechtszekerheid van het plan ten goede.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is gedefinieerd op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden gemeenten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Dit artikel regelt het gebruik dat wordt toegekend aan tuinen.

Artikel 4 Verkeer

Dit artikel regelt het gebruik dat wordt toegekend aan verkeersbestemmingen.

Artikel 5 Wonen

Dit artikel regelt het gebruik dat wordt toegekend aan woningen voor de huisvesting van personen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – 2

De gronden aangewezen voor 'Waarde – Archeologie – 2' zijn, behalve voor de aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelteregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om bouwvergunning.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat de algemene bouwregels.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen in hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

In dit artikel is vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als kosten via het exploitatieplan in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen. Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten en eventuele planschade. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Provinciale diensten en andere relevante overlegpartners, zoals het Waterschap.

Ontwerp – bestemmingsplan

Het ontwerp – bestemmingsplan is conform van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd van 1 maart tot en met 12 april 2018. Er is gedurende deze termijn één zienswijze ingediend. In de “Notitie beantwoording zienswijze” (bijlage) is deze zienswijze behandeld.