



Toelichting bestemmingsplan

De Verrekijker 1 – Sint Jansteen

IDENTIFICATIECODE: NL.IMRO.0677.bpstjanverrekijk1-0010

Kreekzoom 3 | 4561 GX Hulst
T 0114 31 15 48 | E info@colsen.nl
KvK 22050688 | BTW NL810885207B01

www.colsen.nl

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	4
1.1.	AANLEIDING.....	4
2.	PLANGEBIED EN OMGEVING	5
2.1.	PLANGEBIED.....	5
2.2.	BESTEMMINGSPLAN	7
3.	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1.	HUIDIGE SITUATIE	8
3.2.	BEOOGDE SITUATIE	9
3.3.	EINDSITUATIE	10
3.3.1.	Strijdigheden bestemmingsplan.....	10
3.3.2.	Conclusie	11
4.	VIGEREND BELEID.....	13
4.1.	NATIONAAL BELEID.....	13
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	13
4.2.	PROVINCIAAL BELEID.....	14
4.2.1.	Omgevingsplan Zeeland 2018	14
4.2.2.	Omgevingsverordening Zeeland 2018.....	14
4.2.3.	De ladder van duurzame verstedelijking.....	14
4.3.	GEMEENTELIJK BELEID	15
4.3.1.	Structuurvisie Gemeente Hulst en bedrijventerreinen-programma	15
5.	OMGEVINGSFACTOREN	16
5.1.	EXTERNE VEILIGHEID.....	16
5.2.	GELUID.....	16
5.3.	GEURHINDER.....	18
5.4.	LUCHTKWALITEIT.....	19
5.5.	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	20
5.6.	ARCHEOLOGIE	21
5.7.	CULTUURHISTORIE.....	22
5.8.	BODEMKWALITEIT	22
5.9.	VERKEER EN PARKEREN	22
5.10.	NATUUR	23

5.10.1.	Flora en Fauna	23
5.10.2.	Stikstofdepositie	24
5.11.	WATERPARAGRAAF	24
5.12.	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.).....	25
5.13.	TRILLINGSHINDER	25
6.	FINANCIËLE ASPECTEN	26
6.1.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
6.2.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
7.	CONCLUSIE.....	27

1. Inleiding

1.1. AANLEIDING

Het bedrijf St. Paul N.V. exploiteert in het bestaande pand aan De Verrekijker 1 te Sint Jansteen een kaasverwerkingsbedrijf. Om deze activiteiten uit te kunnen voeren is het noodzakelijk om diverse installaties op het dakoppervlakte te plaatsen, het kantooroppervlakte te vergroten en rondom het gebouw diverse bouwwerken te plaatsen. Daarnaast is een schoorsteen benodigd voor het behandelen van de bakdampen van het verwerkingsproces.

In het vigerende bestemmingsplan “Kernen Hulst” van de Gemeente Hulst is de toegestane bouwhoogte voor installaties op het gebouw 16 meter en voor bouwwerken, geen gebouw zijn is de bouwhoogte 6 meter. Bouwen van gebouwen mag niet buiten het bouwvlak en op het perceel is maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels;
- Toelichting.

Daarnaast is een aantal (milieu)aspecten nader onderzocht. De onderzoeken maken als bijlagen deel uit van het plan.

Middels dit bestemmingsplan wordt onderzocht of de vestiging van de activiteiten van St. Paul voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening, welke conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

2. Plangebied en omgeving

2.1. PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de noordoost rand van de kern Sint Jansteen, kadastrale aanduiding Gemeente Hulst, sectie R, nummer 965 (zie figuur 1 en figuur 2). Het gebied omvat onder andere een parking, laad/los dock en de huidige loods die momenteel in gebruik is als opslag (zie figuur 3 t/m 6).



Figuur 1. Situering (Bron: <https://kadastralekaart.com>, d.d. 7-01-2019)



Figuur 2. Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving

(Bron: <https://kadastralekaart.com>, d.d. 7-01-2019)



Figuur 3. Omgeving Plangebied St. Plan (Bron: <https://www.google.nl>, d.d. 21-03-2019)



Figuur 4. Omgeving Plangebied St. Plan (Bron: <https://www.google.nl>, d.d. 21-03-2019)



Figuur 5. Omgeving Plangebied St. Plan (Bron: <https://www.google.nl>, d.d. 21-03-2019)



Figuur 6. Omgeving Plangebied St. Plan (Bron: <https://www.google.nl>, d.d. 21-03-2019)

2.2. BESTEMMINGSPLAN

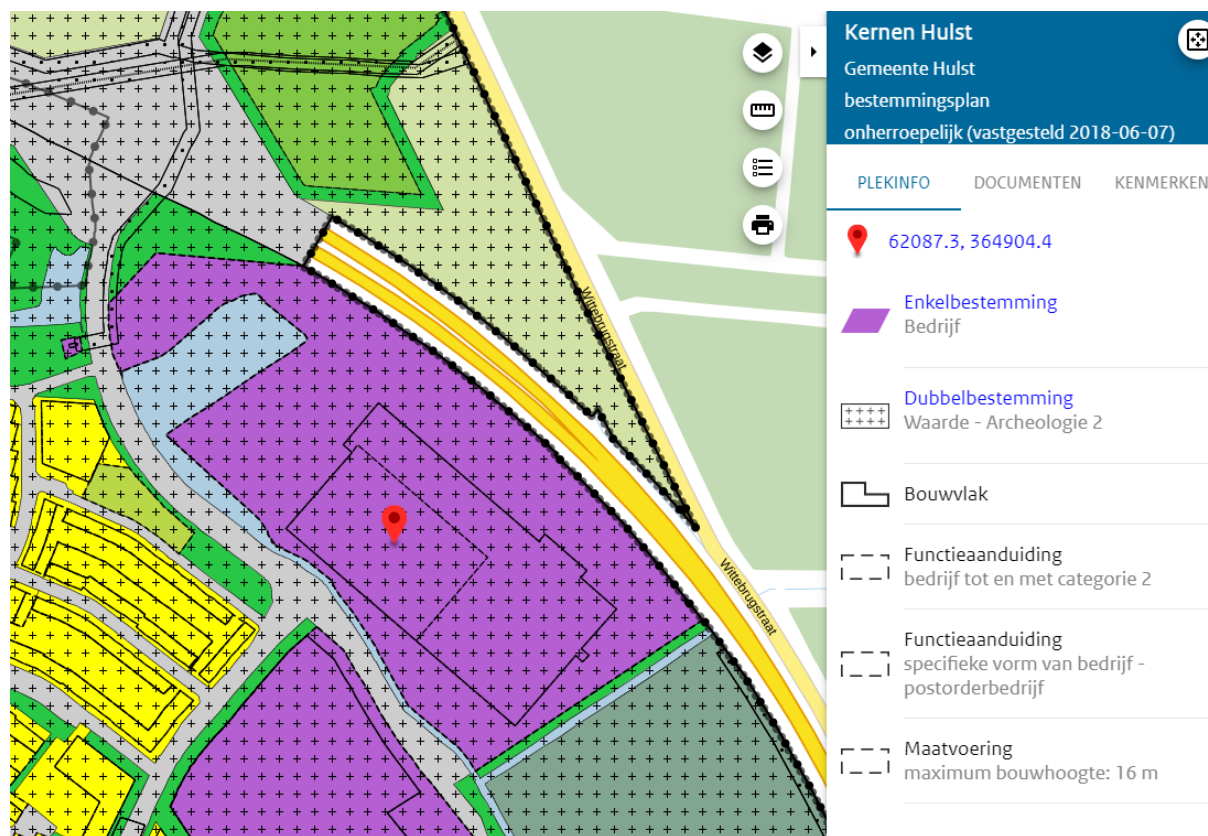
Ter plaatste van het bestemmingsplanvlak waarop de activiteiten worden voorzien, vigeert het Bestemmingsplan Kernen Hulst (NL.IMRO.0677.bpkernen-001V), hetgeen vastgesteld is door de gemeenteraad van Gemeente Hulst op 7 juni 2018.

Zoals op figuur 7 hieronder te zien is, valt het gehele perceel binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' en Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen deze bestemming zijn de volgende functieaanduidingen van toepassing: bedrijf tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een postorderbedrijf.

Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - postorderbedrijf

Het pand is het oude opslag en distributiecentrum van Neckermann.com. Dit was een postorderbedrijf (internetwinkel zonder fysieke winkel) met een opslag en distributiecentrum.

De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 16 meter voor de hoogbouw en 10 meter voor de laagbouw. Het maximale bebouwingspercentage voor het bouwvlak is 100%.



Figuur 7. Fragment digitale weergave plankaart bestemmingsplan Kernen Hulst

(Bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>, d.d. 27-01-2020)

3. Planbeschrijving

3.1. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bestaat momenteel uit onder andere een parking, laad/los dock en de voormalige loods van Neckermann. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 85.300 m².

De bouwhoogte voor de opslag aan de noordwestzijde bedraagt 16 meter. De rest van het gebouw heeft een goothoogte van 10 meter. Aan de noord en zuidzijde zijn 160 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de westzijde is het plangebied ingevuld met groen en water. Om het plangebied heen loopt een ontsluitingsweg die aansluit op De Verrekijker.

Aan de noordzijde ligt de Rijksweg/N290. Aan de zuid en westzijde ligt het dorp Sint Jansteen. De dichtstbijzijnde woning van dit dorp ligt op circa 75 meter afstand, gemeten van gevel tot gevel. Tussen het bedrijf en de woningen ligt een doorgaande weg, een groenstrook en volkstuintjes. Aan de oostzijde is de omgeving ingevuld met groen.



Figuur 8. Zicht op het plangebied

Het voornemen om een kaasverwerkingsbedrijf te realiseren is gefaseerd gerealiseerd. De fasering is als volgt opgebouwd:

Fase	Omschrijving
Fase 1	de opslag van kaas en expeditie (de opslag gebeurt onder de condities van vries, koel en droog.)
Fase 2a	het raspen van kaas
Fase 2b	het produceren van kaas gerelateerde snacks (hierbij worden de producten gefrituurd in olie met behulp van bakovens.)
Fase 3	off cut van kazen
Fase 4	produceren van smeltkazen

Er is op 8 april 2019 een afwijking van het vigerende bestemmingsplan (Kernen Hulst) vergund met kenmerk Casenr. 134603 / Olo-nr. 3845271 voor fase 1, fase 2a en fase 2b .

Fase 1 omvat de opslag van kazen, kaasalternatieven, halffabricaat en / of consumentenproducten plaatsvinden onder de condities van vries, koel en droog. Voor deze fase is op 16 april 2018 een Melding Activiteitenbesluit Milieubeheer geaccepteerd, kenmerk M-ACT180237 / 0019894.

In fase 2a is het rasproces in het pand op het industrieterrein (Amerikaweg 1, 4561 PB) van Hulst overgegaan naar de locatie op De Verrekijker 1 te Sint Jansteen. Er worden diverse kazen gasapt waardoor deze gemakkelijk te doseren zijn.

In fase 2b is, naast het overgaan van rasproces in fase 2a, de productie van kaas snacks welke ook gevestigd is in het pand op de Amerikaweg overgegaan naar De Verrekijker 1 te Sint Jansteen. Hierbij worden de producten gefrituurd in olie met behulp van bakovens. Na het bakken worden de producten in koeltunnels met behulp van CO2 ingevroren (diepvriessnacks). Voor de activiteit bakken is een schoorsteen gerealiseerd van 25 meter hoog.

Voor fase 2 is op 25 april 2019 een Melding Activiteitenbesluit Milieubeheer geaccepteerd, kenmerk M-ACT190094 / 00212682.

3.2. BEOOGDE SITUATIE

Fase 3 bestaat uit het toevoegen van nieuwe activiteit “cut off” verwerking. Er worden partijen kaas (en/of boter) ingenomen welke met water worden ontdaan van (zout)korsten. Dit gebeurt met hoge druk water. Bij deze fase zal een minimale zuiveringsstap, zoals een DAF-unit (Dissolved Air Flotation) gerealiseerd worden. Tevens wordt er ruimte gecreëerd voor een stoomketelhuis en bluswatertank.

Hierna zal Fase 4 geïmplementeerd worden, wat wilt zeggen dat de productie van smeltkazen uit Lokeren naar Sint Jansteen zal komen. Het bedrijf levert producten aan de voedingsindustrie die ze op haar beurt gebruikt bij de productie van allerlei voedingsproducten die worden opgewarmd en waarbij smeltkaas een belangrijke factor is. Smeltkaas wordt geproduceerd door kaas te verwerken tot snippers en er producten als boter en smeltzouten toe te voegen. Er is alleen sprake van het ver- en bewerken van kazen, geen kaasproductie.

St. Paul te Lokeren staat voor drie productlijnen: gethermiseerde kaas, pro-cheese en analoog. Daarbij staat steeds het gebruik in de industrie centraal. Gethermiseerde kaas vindt zijn toepassing in die gevallen waar hoge microbiologische waarden een probleem kunnen vormen. Door de inzet van gethermiseerde kaas bij kant-en-klare maaltijden kan de houdbaarheid aanzienlijk verlengd worden. Pro cheese is dan weer een gethermiseerde smeltkaas waarbij 3% melkvetremde functionele ingrediënten betere eigenschappen aan de kaas geven, waardoor een nog betere sturing van de functionaliteit mogelijk is, zo leert de website van het bedrijf. Dat laatste lezen we als: de pro cheese wordt warm en smelt maar loopt niet weg uit het product.



Figuur 9. Locatie St. Paul te Lokeren

Analoog en zuivelbereidingen worden geproduceerd op basis van volledig plantaardige ingrediënten of een product waar magere kaas de basis vormt. Hieraan kunnen plantaardige oliën en eventuele plantaardige alternatieve eiwitten en koolhydraten toegevoegd worden.

Bij de productie zijn meerdere grondstoffen nodig, deze worden nu in zak toegevoegd aan het proces. Met de verhuizing van de productie van Lokeren naar Hulst zullen enkele grondstoffen beoogd worden in silo's op te slaan. Met de komst van fase 4 worden er extra transportbewegingen verwacht door de levering van grondstoffen en afvoer van gereed product, echter zullen de transportbewegingen vanuit de genoemde magazijnfunctie vervallen (bijv. transport Hulst-Lokeren-Hulst).

De beoogde activiteiten zijn te omvatten als een “kaas opslag- en verwerkingsbedrijf”, waarbij binnen de inrichting geen sprake is van productie van kaas. Binnen de inrichting wordt kaas bewerkt, waarbij met bewerken wordt bedoeld dat geen wezenlijke verandering van het product optreedt. Om het productiekantoor dicht bij de productie te kunnen plaatsen wordt de ruimte gecreëerd om het kantoor uit te breiden.

3.3. EINDSITUATIE

In dit bestemmingsplan zal de huidige situatie waar een omgevingsvergunning voor verleend is (Casenr. 134603 / Olo-nr. 3845271) en beoogde situatie verwerkt worden. Hierna wordt aangegeven wat de vergunde en beoogde strijdigheden zijn met het voorgenoemd vigerende bestemmingsplan "Kernen Hulst".

3.3.1. Strijdigheden bestemmingsplan

De strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende:

- Het perceel heeft de bestemming “bedrijf” met de nadere functiaanduiding “bedrijf tot en met categorie 2” en “specifieke vorm van bedrijf-postorderbedrijf”. Een kaasverwerkingsbedrijf is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met onderzoeken is aangetoond dat de aanvraag voor fase 1, 2a en 2b niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- Op het gedeelte van het pand waar een goothoogte van 10 meter is toegestaan, is een schoorsteen geplaatst met een bouwhoogte van 25 meter in plaats van 16 meter. De schoorsteen is benodigd voor de bakprocessen genoemd bij fase 2b. (zie figuur 10)
- Buiten het bouwvlak is een CO2 tank geplaatst met een hoogte van max. 12 meter, waar een hoogte van maximaal 3 meter is toegestaan. De CO2 is benodigd om de producten in te kunnen vriezen in de vriestunnel.
- Buiten het bouwvlak aan de zuidoostzijde van het gebouw zijn grondstoffen silo's voorzien om de grondstoffen welke nu in zak geleverd worden, in bulk op te slaan in fase 4. De silo's hebben een hoogte van max. 12 meter, waar een hoogte van maximaal 3 meter is toegestaan.
- Buiten het bouwvlak aan de zuidoostzijde van het gebouw is plaats voor een stoomketelhuis voorzien, welke benodigd is in de processen.
- Buiten het bouwvlak aan de zuidoostzijde van het gebouw is plaats voorzien voor een kleine zuivering in welke vorm dan ook, welke benodigd is voor de processen van fase 3.
- Buiten het bouwvlak aan de zuidoostzijde van het gebouw is plaats voor een bluswatertank voorzien.
- Het creëren van extra kantoorruimte buiten het bouwvlak is benodigd om groei van het bedrijf met kantoorpersoneel aan de ene kant op te vangen en om, zoals aangegeven bij fase 4, het productiekantoor dichter bij de productielocatie te realiseren. (zie figuur 11)
- Op het dak zijn ondergeschikte technische installaties aanwezig, zoals de bestaande luchtbehandelingskasten en de condensorbank welke hoger zijn dan 1,5 meter. (zie figuur 10)

3.3.2. Conclusie

Om de verleende omgevingsvergunning en de eindsituatie planologisch te verankeren is voorliggende wijziging van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 10. - technische installaties op het dak



Figuur 11. - concept/idee uitbreiding kantoor

4. Vigerend Beleid

4.1. NATIONAAL BELEID

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeeld op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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 door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Hierbij wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud. Verder worden bestaande wegen beter benut.

Aan het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt voldaan.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken op het niveau van de lokale

besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Er is voor wat betreft de voorliggende projectlocatie geen sprake van nationale belangen. Resumerend kan worden aangegeven dat vanuit het Barro geen beperkingen of voorwaarden kunnen worden verbonden aan de beoogde planontwikkeling.

4.2. PROVINCIAAL BELEID

4.2.1. Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 van de provincie Zeeland is op 21 september 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan is opgebouwd uit vier grote strategische opgaven welke allesomvattend zijn voor de toekomst van Zeeland:

1. Duurzame en concurrerende economie;
2. Klimaatbestendige en neutrale samenleving;
3. Waardevolle leefomgeving; en
4. Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

In de strategische opgave “Duurzame en concurrerende economie” worden bedrijventerreinen besproken. Het doel is om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te bieden voor bedrijven. Met een continue verbeteringsproces voor bestaande bedrijven wordt ruimte gemaakt voor groei van zowel bestaande als nieuwe bedrijven, echter is de uitbreiding van kleine bedrijventerreinen hierin is niet wenselijk.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet geen uitbreiding van de bestemming bedrijven. Er bestaat derhalve geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

4.2.2. Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 is vastgesteld op 21 september 2018. De Omgevingsverordening Zeeland bevat algemene regels en is waar mogelijk al rekening gehouden met de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De regels in de verordening in relatie tot bedrijven betreffen evenals de opgave in het hiervoor genoemde omgevingsplan dat bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet mogen uitbreiden.

Er vindt geen uitbreiding van de bestemming bedrijven plaats, hierdoor voldoet het initiatief aan de regels van het provinciaal beleid.

4.2.3. De ladder van duurzame verstedelijking

De ladder van duurzame verstedelijking is ingevoerd om zorgvuldige en heldere besluitvorming bij ruimtelijke besluiten te waarborgen. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de

ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaven terrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. Bij uitbreiding van een gebouw ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500m².¹

In onderhavig plan is de bedrijvenbestemming al voorzien, bovendien was voor de vestiging van St. Paul het distributiecentrum van postorderbedrijf Neckermann gevestigd. Hierna heeft het pand een geruime tijd leeggestaan, wat leidde tot verpaupering van het pand. Met de komst van St. Paul heeft het pand een opknapbeurt gekregen. Ondertussen is het bedrijf bestaand en voert het activiteiten uit. In het kader van een betere bedrijfsvoering worden activiteiten geclusterd op de bestemming. Het bestemmingsplan maakt de activiteiten mogelijk echter zijn enkele bouwwerken strijdig met het bestemmingsplan betreffende hun afmetingen. Deze ontwikkeling kan derhalve niet beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plannen.

4.3. GEMEENTELIJK BELEID

Naast het in paragraaf 2.2 beschreven Bestemmingsplan, waarin het ruimtelijke beleid ten aanzien van deze locatie is beschreven, heeft de gemeente Hulst op 15 mei 2012 haar Structuurvisie Hulst vastgesteld.

4.3.1. Structuurvisie Gemeente Hulst en bedrijventerreinen-programma

In de Structuurvisie Hulst wordt verwezen naar het Regionaal bedrijventerreinen-programma Zeeuws-Vlaanderen 2010 t/m 2015, ondertussen is het Regionaal bedrijventerreinen-programma 2016-2025 (hierna het "programma") vastgesteld. In het programma 2016-2025 is het doel vastgesteld om te komen tot een aanbod van aantrekkelijke toekomstbestendige bedrijventerreinen, waar de aanwezige bedrijven ruimte te krijgen om te ondernemen en waar nieuwe bedrijvigheid zich wil vestigen. Hierbij zijn 4 opgaven toegekend: Verminderen voorraad bedrijventerreinen, bestaande bedrijventerreinen aantrekkelijk houden, ruimte creëren, daar waar de vraag is en marketing en acquisitie. In het programma is de komst van St. Paul zelfs genoemd: "Het faillissement van Neckermann.com heeft in Sint-Jansteen geleid tot een leegstand van een groot expeditiecentrum en een tweede kleiner expeditiecentrum met kantoren. Het grootste pand is inmiddels verkocht en weer als dusdanig in gebruik. Mogelijk worden er in de toekomst nog activiteiten toegevoegd ten behoeve van het bewerken van kaas."

De inbedrijfname van een leegstaand pand door St. Paul past hierbij in het Regionaal bedrijventerreinenprogramma 2016-2025 en daarmee ook binnen de Structuurvisie Hulst. Dit wordt nogmaals bevestigd door de komst van St. Paul te benoemen in het programma.

¹ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724

5. Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op de omgeving kan zijn.

5.1. EXTERNE VEILIGHEID

Volgens de VNG dient in alle gevallen toetsing plaats te vinden aan het Bevi en het Vuurwerkbesluit. Indien één van beide van toepassing is (of beide van toepassing zijn), dient er verder onderzoek plaats te vinden.

Bevi

Op ammoniakkoelinstallaties met een inhoud van meer dan 1.500 kg ammoniak is het Bevi van toepassing, op installaties met een inhoud van minder dan 1.500 kg is voorzien is het activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing.

De vrieshal wordt gekoeld tot -18 °C met behulp van de CO₂ installatie. De ammoniak installatie van 1.155 kg, verzorgt de koeling van de koelhal tot + 5 °C en de prekoeling van de CO₂. De installatie valt daarmee rechtstreeks onder het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit Milieubeheer zijn geen aan te houden veiligheidsafstanden voor deze ammoniakkoelinstallaties opgenomen.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit is per definitie van toepassing op de opslag van vuurwerk. Aangezien er geen vuurwerk wordt opgeslagen is het Vuurwerkbesluit besluit niet van toepassing.

Conclusie

Voorgaande betekent dat de externe veiligheid juridisch gezien geen af te wegen aspect is.

5.2. GELUID

Het akoestisch onderzoek dient voor een wijziging van het bestemmingsplan en een melding ingevolge het Activiteitenbesluit Milieubeheer. De toetsing aan de VNG-publicatie voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de toetsing aan het Activiteitenbesluit Milieubeheer wordt hierna weergegeven.

VNG-Publicatie

De VNG-publicatie omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan:

<i>Stap 1</i>	<i>Indien de richtafstand (30 meter) voor het aspect geluid past binnen de richtafstand van de toelaatbare milieucategorie, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
---------------	---

Omdat het onduidelijk is of het aspect geluid passend is, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens stap 2. Vanaf stap 2 is een akoestisch onderzoek benodigd. In bijlage 1 is het Akoestisch onderzoek, P18_40, St. Paul NV, 15 december 2020, Akoestisch Adviesburo van Lienden, bijgevoegd. Waarin getoetst wordt aan de waarden genoemd in stap 2.

Stap 2 Bij een geluidsbelasting (etmaalwaarde) op de richtafstand (30 meter) van de maximaal toelaatbare milieucategorie van maximaal:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;

Indien voldaan wordt is buitenplanse inpassing mogelijk.

In de tabellen hierna zijn de rekenresultaten weergegeven:

Tabel 6 – Rekenresultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Nr.	Toetspunt en hoogte (m)		Dag	Avond	Nacht
t1_A	Tempelier 2, achtergevel	1,5	31,7	30,3	28,9
t1_B	Tempelier 2, achtergevel	5	31,9	30,7	29,5
t2_A	Geslechtendijk 41, zijgevel	1,5	37,2	28,1	25,5
t2_B	Geslechtendijk 41, zijgevel	5	36,7	28,4	26,2
t3_A	Bouwwlak Visserijstraat 1	1,5	46,0	22,5	20,4
t3_B	Bouwwlak Visserijstraat 1	4,5	46,7	22,8	21,0
t3_C	Bouwwlak Visserijstraat 1	7,5	47,2	23,3	21,9
t3_D	Bouwwlak Visserijstraat 1	10,5	47,4	24,1	23,1
t4_A	Referentiepunt 1 noord (30)	5	48,3	32,6	32,0
t5_A	Referentiepunt 2 oost (30 m)	5	49,1	39,5	39,2
t6_A	Referentiepunt 3 zo (30 m)	5	38,7	39,3	35,0
t7_A	Referentiepunt 4 z (30 m)	5	37,6	36,7	33,3
t8_A	Referentiepunt 5 zw (30 m)	5	40,9	25,8	23,7

Tabel 7 – Rekenresultaten piekniveaus in dB(A)

Nr.	Toetspunt en hoogte (m)		Dag	Avond	Nacht
t1_A	Tempelier 2, achtergevel	1,5	45,0	40,9	40,9
t1_B	Tempelier 2, achtergevel	5	44,4	40,6	40,6
t2_A	Geslechtendijk 41, zijgevel	1,5	45,8	45,8	45,8
t2_B	Geslechtendijk 41, zijgevel	5	46,4	46,4	46,4
t3_A	Bouwwlak Visserijstraat 1	1,5	59,3	37,5	37,5
t3_B	Bouwwlak Visserijstraat 1	4,5	60,2	37,1	37,1
t3_C	Bouwwlak Visserijstraat 1	7,5	60,1	36,6	36,6
t3_D	Bouwwlak Visserijstraat 1	10,5	60,1	36,9	36,9
t4_A	Referentiepunt 1 noord (30)	5	61,1	42,1	32,1
t5_A	Referentiepunt 2 oost (30 m)	5	62,2	46,0	42,9
t6_A	Referentiepunt 3 zo (30 m)	5	53,7	53,7	53,7
t7_A	Referentiepunt 4 z (30 m)	5	55,8	55,8	55,8
t8_A	Referentiepunt 5 zw (30 m)	5	48,3	41,3	41,3

Tabel 8 – Rekenresultaten indirecte hinder in dB(A)

Nr.	Toetspunt en hoogte (m)		Dag	Avond	Nacht	Etmaal
t1_A	Tempelier 2, achtergevel	1,5	26,7	25,4	19,2	30,4
t1_B	Tempelier 2, achtergevel	5	26,3	25,0	18,8	30,0
t2_A	Geslechtendijk 41, zijgevel	1,5	35,6	34,9	28,6	39,9
t2_B	Geslechtendijk 41, zijgevel	5	36,9	36,9	30,6	41,9
t3_A	Bouwwlak Visserijstraat 1	1,5	45,7	41,9	35,7	46,9
t3_B	Bouwwlak Visserijstraat 1	4,5	45,8	42,2	35,9	47,2
t3_C	Bouwwlak Visserijstraat 1	7,5	45,9	41,7	35,4	46,7
t3_D	Bouwwlak Visserijstraat 1	10,5	45,9	41,3	35,0	46,3
t4_A	Referentiepunt 1 noord (30)	5	28,4	16,9	10,6	28,4
t5_A	Referentiepunt 2 oost (30 m)	5	20,2	20,6	14,3	25,6
t6_A	Referentiepunt 3 zo (30 m)	5	36,7	37,6	31,3	42,6
t7_A	Referentiepunt 4 z (30 m)	5	42,2	43,1	36,9	48,1
t8_A	Referentiepunt 5 zw (30 m)	5	41,7	42,2	35,9	47,2

Uit de rekenresultaten blijkt dat de grenswaarden uit de VNG-publicatie niet overschreden worden.

Volgens de handreiking Meten en Rekenen Industrielawaai HMRI-1999 dienen de rekenkundige tussenresultaten te worden gepresenteerd tot één cijfer achter de komma. De beoordelingsgrootheden worden opgegeven in hele dB's. Deze getallen worden afgerond conform NEN 1047. Indien het eindresultaat een etmaalwaarde betreft vindt afronding plaats voor de

toepassing van de toeslag op het beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ (voor de avond en nacht). Uit bovenstaande rekenresultaten blijkt dat aan de voorkeurswaarden genoemd bij stap 2 kan worden voldaan.

Activiteitenbesluit Milieubeheer

St. Paul N.V. valt als een type B inrichting onder het Activiteitenbesluit Milieubeheer. In het besluit zijn geluidsvoorschriften opgenomen onder afdeling 2.8 tabel 2.17a. Het aan te houden geluidsvoorschrift luidt voor de optredende geluidsbelasting als volgt: "Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidniveau (L_{Amax}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, alsmede door de inrichting verrichte werkzaamheden en bedrijfsactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting gelegen woningen van derden of andere geluidsgevoelige bestemmingen, mag niet meer bedragen dan de in tabel 2.17a (en onderstaande tabel) aangegeven waarden:

	Dagperiode 07.00-19.00 uur	Avondperiode 19.00 – 23.00 uur	Nachtperiode 23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ op gevels van woningen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} op gevels van woningen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Conclusie

Uit de toetsing van de rekenresultaten blijkt dat de normwaarden uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden op de gevel van de woningen. Eveneens worden de grenswaarden van de VNG-publicatie niet overschreden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.3. GEURHINDER

In bijlage 2 is het geuronderzoek bijgevoegd. Voor onderliggende bestemmingsplanwijziging is getoetst aan het voldoen aan de afstandsnormen uit de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en of voldaan wordt inzake melding Activiteitenbesluit Milieubeheer. De situatie welke hier is weergegeven is de eindsituatie waarbij een schoorsteen van 25m wordt geplaatst, en capaciteit van 1.250 kg welke op 8.760h wordt behaald en met een verwijderingsrendement van 95%.

VNG-publicatie

Om het aspect geur te beoordelen wordt het volgende stappenplan uit de VNG-publicatie gebruikt:

Stap 1 Indien de richtafstand (30 meter) voor het aspect geur past binnen de richtafstand van de toelaatbare categorie, kan verdere toetsing voor het aspect geur in beginsel achterwege blijven: Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Omdat het onduidelijk is of het aspect geur passend is, is er een geuronderzoek uitgevoerd volgens stap 2.

*Stap 2 - Bij een geurbelasting van maximaal 0,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde en/of een hedonische waarde $H=-0,5$ of hoger op woningen en andere geurgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk en;
- Bij een geurbelasting van maximaal 1 ouE/m³ als 98-percentielwaarde en/of een hedonische waarde $H=-1$ of hoger op woningen en andere geurgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied; buitenplanse inpassing is mogelijk*

Uit de toetsing van de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden.

Activiteitenbesluit Milieubeheer

In het Activiteitenbesluit Milieubeheer zijn geen normen opgenomen voor geur, echter bepaalt Artikel 2.7a lid 1 van het besluit dat: Als bij een activiteit emissies naar de lucht plaatsvinden, moet geurhinder bij geurgevoelige objecten worden voorkomen dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt. Om een aanvaardbaar niveau van geurhinder te bepalen wordt rekening gehouden met de bestaande toetsingskaders, het lokaal geurbeleid. Het Zeeuwse geurbeleid ("Alle neuzen dezelfde kant op", Handreiking geur provincie Zeeland, 2007) gaat uit van de volgende norm voor nieuwe situaties:

Tabel 1: Aanvaardbaar hinderniveau volgens Zeeuws geurbeleid

	Gevoelige bestemmingen	Minder gevoelige bestemmingen
Bestaande situatie	voldoen aan BBT Maximale geurconcentratie overeenkomend met H=-1 (uurgemiddeld, 98-percentiel)	voldoen aan BBT Maximale geurconcentratie overeenkomend met H=-1 (uurgemiddeld 95-percentiel)
Nieuwe situatie	Maximale geurconcentratie overeenkomend met H=-1 (uurgemiddeld, 99,5- percentiel)	Maximale geurconcentratie overeenkomend met H=-1 (uurgemiddeld 95 percentiel) en H=-2 (uurgemiddelde, 98- percentiel)

Op St. Paul N.V. is derhalve een toetsingskader van 2,5 ouE/m³ als 99,5-percentielwaarde van toepassing verondersteld, zie het geuronderzoek.

Uit de verspreidingsberekening blijkt dat een geurbelasting van 2,5 ouE/m³ als 99,5-percentielwaarde en 2,5 ouE/m³ als 95-percentielwaarde nergens wordt overschreden. Binnen de geurcontouren van de toetsingswaarden van 0,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde en 1,0 ouE/m³ als 98-percentielwaarde zijn geen geurrelevante objecten of geurgevoelige bestemmingen gelegen.

De activiteiten van een categorie 2 bedrijf kennen geur afstandsregels, in dit geval 30 meter vanaf de kadastrale grens. Dit zijn minimum afstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit. Deze afstanden hoeven niet letterlijk zichtbaar te zijn als contour. Op vraag van bevoegd gezag zijn deze contouren weergegeven in bijlage 3.

Conclusie

De geuremissie van St. Paul NV voldoet aldus aan de gehanteerde toetsingskaders voor de geurimmissie (zowel het toetsingskader volgens het Zeeuws geurbeleid als het toetsingskader volgens de Handreiking Bedrijven en milieuzonering). Uitgaande van een geur reducerende techniek met een geurverwijderingsrendement van 95%, kan worden geconcludeerd dat de geuremissie van de baklijn van St Paul géén onaanvaardbare negatieve gevolgen heeft voor het leef- en woonklimaat van haar omgeving.

5.4. LUCHTKWALITEIT

Het Nederlandse wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen', van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' ('Wik')

genoemd. De meest kritische luchtverontreinigende componenten zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Voor genoemde componenten gelden grenswaarden en een maximale jaargemiddelde achtergrondconcentratie.

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Op deze manier is te bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt. In de NIBM tool is een berekening uitgevoerd voor het totaal aantal voertuigbewegingen in eindsituatie. Hieruit blijkt dat het verkeer niet boven de grens voor "Niet in Betekende Mate" in µg/m³ van 1,2 komt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie		2020	
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		82	
Aandeel wachtverkeer		15,0%	
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10	
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02	
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2	
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 13. – Berekening NIBM-tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.5. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

De voorgenomen activiteiten "kaas opslag- en verwerkingsbedrijf" heeft geen categorie vermelding in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het schrijven van 3 juni 2019 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hulst aangegeven dat medewerking wordt verleend aan de gerealiseerde schoorsteen van 25m en indien: "voor de beoordeling van de geurverspreiding in het kader van de ruimtelijke aspecten ten behoeve een aanvaardbaar leef- en woonklimaat, voldaan wordt aan de afstandsnorm van 30m op grond van milieucategorie 2 en moet als nageschakelde ontgeuringstechniek een geurverwijderingspercentage van 95% wordt gegarandeerd".

Onderstaand schema bevat de afstanden van de woningen in de directe omgeving tot het plangebied.

Woningen / dagverblijf	Afstand woning tot bestemming bedrijven (in meters)	Afstand woning tot bebouwing (in meters)
Tempelier 2	130	141
Geslechtendijk 41	63	75
Visserijstraat 1	50	162
Beoogde herontwikkeling De Verrekijker 2	> 30	> 30

Zoals uit de tabel blijkt, liggen de woningen op minimaal 30 meter afstand van de bedrijfsbestemming en op minimaal 30 meter van de bebouwing. Van belang is dat de nieuwe kantoorbebouwing vanaf de openbare wegen zichtbaar is en een kwalitatief goede architectuur heeft. De goede architectonische uitstraling draagt bij aan het behoud van een goed woon- en leefklimaat.

Om aan te tonen dat de activiteiten van St.Paul naar aard en invloed tot milieucategorie 2 behoren volgen we het stappenplan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", versie 2009 (hierna "VNG"). De richtafstand van een categorie 2 bedrijf is 30 m, voor de milieuaspecten met de grootste richtafstanden geluid, geur en gevaar.

Conclusie

In de voorgaandeparagrafen zijn de effectafstanden van de activiteiten van St.Paul onderzocht op de aspecten geluid, geur en gevaar, deze vormen geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.6. ARCHEOLOGIE

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het te bebouwen oppervlakte is kleiner dan 500 m², op de gronden naast het gebouw wordt een maximum bebouwd oppervlakte van 100 m² aangehouden en de bouwoppervlakte van het kantoor zal niet meer dan 400 m² extra bedragen, waardoor er geen beoordeling voor wat betreft archeologie nodig is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.7. CULTUURHISTORIE

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig. Ook behoort het gebied niet tot een waardevol landschap. Verdere beoordeling van cultuurhistorische waarden kunnen hierdoor achterwege worden gelaten.

5.8. BODEMKWALITEIT

Het beleid van de overheid 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).

De bodemgesteldheid van het perceel is reeds onderzocht.

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennend onderzoek NVN 5740	SGS Ecocare	ET 60782	1994-10-01
Verkennend onderzoek NVN 5740	SGS Ecocare	ET 59087	1993-06-28
Indicatief onderzoek	SGS Ecocare	ET 57176	1992-03-09
Indicatief onderzoek	SGS Ecocare	ET 57175	1992-03-06

Het laatste onderzoek is onderdeel van de bouw aanvraag (Ba 94/389) voor de bouw van het reeds bestaande pand. De hypothese uit de onderzoeken is dat de locaties onverdacht zijn.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigingen van het bestemmingsplan.

5.9. VERKEER EN PARKEREN

Voor de vaststelling van de parkeernormen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen". Omdat in de eindfase in het gebouw diverse werkzaamheden worden uitgevoerd, rekenen we met diverse kentallen:

Rest bebouwde kom	Oppervlakte m2	Kental per 100m2 bvo	Parkeerplaatsen
Kantoor (zonder baliefunctie)	400	2,0	8
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekers extensief	4.793	2,1	100

Bedrijf arbeids- en bezoekers extensief	22.707	0,6	136
Totaal			244

In bijzondere situaties kan afgeweken worden van de geldende normen. Een en ander dient gemotiveerd worden. Het productiedeel valt onder arbeidsintensief / bezoekers extensief. Echter door automatisering van veel processen is het minimale kental aangehouden. Het grootste deel van het bruto vloer oppervlakte wordt als opslag gebruikt, in dit deel zijn geen 136 personen werkzaam. Omdat er volgens de CROW publicatie 244 parkeerplaatsen nodig zijn en er op het terrein 160 parkeerplaatsen aanwezig zijn is gekeken naar de bestaande situatie van de vestiging van St. Paul N.V. te Lokeren om de werkelijke parkeerbehoefte te bepalen.

In de vestiging van St. Paul N.V. te Lokeren werken 35 personen. Hiervan werken er ongeveer 20 in de productieruimte/opslag en 15 op het kantoor en besturingsruimte. Het totale oppervlakte van het gebouw is ongeveer 3.700 m² waarvan 700 m² kantoorruimte, 1.500 m² productieruimte en 1.500 m² opslag. Voor het kantoor in Lokeren zijn er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein, de overloop vindt plaats langs de weg van het industrieterrein. Op basis van ervaring wordt ingeschat is dat er in de huidige situatie maximaal 20 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er is derhalve 1 parkeerplaats benodigd per 185 m². Indien de situatie van de bedrijfslocatie in Lokeren één op één zou worden door vertaald naar St. Jansteen zouden er 150 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn (26.700/185). Verwacht wordt dat er in de laatste fase maximaal 100 medewerkers werkzaam zullen zijn bij St. Paul in St. Jansteen, waarvan op basis van Lokeren straks ongeveer 50 á 75 in de productieruimte/opslag werkzaam zullen zijn en overige op het kantoor. Op het terrein zijn ongeveer 160 parkeerplaatsen aanwezig. Op basis van de parkeervraag in Lokeren worden er geen problemen verwacht met het parkeren op eigen terrein in St. Jansteen en zal er met 160 parkeerplaatsen ruim voldaan worden aan de parkeervraag.

Daarnaast is de verwachting dat er meer medewerkers uit de omgeving van St. Paul te Sint Jansteen worden aangenomen, welke hoofdzakelijk op de fiets zullen komen. Hiervoor is ook een fietsenstalling ingericht op het terrein. Overige medewerkers zullen met de auto komen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen beperking op voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.10. NATUUR

5.10.1. Flora en Fauna

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden. In de Wet natuurbescherming staat voor welke activiteiten een melding, ontheffing of vergunning verplicht is. Meldingen en aanvragen voor ontheffingen en vergunningen op grond van de Wet

natuurbescherming voor de volgende onderdelen: Houtopstanden (voorheen Boswet), Soortenbescherming (voorheen Flora- en faunawet), Gebiedsbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998), Faunabeheer en schadebestrijding.

Ten behoeve van de uitvoering van het project worden er geen gebouwen verwijderd of verplaatst. Wel wordt de mogelijkheid gecreëerd om bouwwerken te plaatsen. De voorziene locaties van de bouwwerken worden gekenmerkt door bestrating en asfalt. Eveneens is er een kleine hoeveelheid van kort gemaaid gras en enkele bomen welke niet op de lijst beschermde bomen van de Gemeente Hulst staan, waardoor er geen natuurwaarden worden verstoord.

Conclusie

Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

5.10.2. Stikstofdepositie

Op grond van artikel 2.7 van de Wet Natuurbescherming (Wnb) is het verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Om inzichtelijk te maken of de toename van de stikstofdepositie een (significant) effect heeft op de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden is een berekening gemaakt in de op 15 mei 2020 geldende versie van AERIUS Calculator (versie 2020_20201216_c759386971) waarbij de beoogde situatie is ingevoerd. Door de uitbreiding van het kantoor en plaatsen van bouwwerken worden geen extra verbrandingsprocessen toegevoegd. Het resultaat van de berekening is: "Uw berekening heeft geen verschillen opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr." De berekening is bijgevoegd in bijlage 4.

Conclusie

Het aspect Natuur geeft geen beperking voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.11. WATERPARAGRAAF

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. De watertoetstabel welke is ingevuld voor de activiteiten in de eindfase van St. Paul is bijgevoegd als bijlage 5.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.12. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn M.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit M.e.r. In het Besluit M.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een M.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een M.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een M.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een M.e.r. niet noodzakelijk. Overige milieuaspecten. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije M.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De oprichting van een kaasbewerkingsbedrijf is niet vermeld in de bijlage van het Besluit M.e.r. onder onderdeel C en/of D.

5.13. TRILLINGSHINDER

Het plan betreft geen toevoeging van een trillingsgevoelige bestemmingen. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

6.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komt. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Er is vooroverleg gevoerd met bevoegd gezag om te kijken wat de mogelijkheden zijn, tijdens dit overleg zijn de diverse onderdelen besproken. Met een schrijven van 11 april 2019 is het college verzocht een standpunt te bepalen, als beantwoording hierop is in deze brief aangegeven om het bestemmingsplan te wijzigen.

Provincie Zeeland heeft aangegeven dat zij akkoord gaan met het voorliggende bestemmingsplan en geen verdere opmerkingen hebben.

Waterschap Scheldestromen heeft aangegeven dat zij akkoord gaan met het voorliggende bestemmingsplan, mits er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen omtrent het aspect waterberging.

7. Conclusie

Uit de vorige hoofdstukken en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de activiteiten passen binnen de wettelijke kaders.

Daarnaast voldoet het initiatief aan de vereiste goede ruimtelijke ordening.