

Hulst

bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 53a Sint Jansteen'

Locatie: perceel Wilhelminastraat 53a te Sint Jansteen



Opdrachtgever:
Bouwadvies Zeeland
Hof te Zandeplein 1
4587 CK Kloosterzande

Adviseur:
Butijn Bouw Advies
Kerkweg 29
4414 AA Waarde

Identificatiecode:
NL.IMRO.0677.bpstjanwilhelm53a-000V
Planstatus: vastgesteld
Datum: 8 juni 2017

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Begrenzing plangebied	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Plangebied	
2.1. Historie plangebied	5
2.2. Geldende bestemmingsregeling	7
3. Beleidskaders	
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid	10
3.4. Conclusie	13
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1. Stedenbouwkundige aspecten	14
4.2. Beeldkwaliteit	15
4.3. Verkeer	15
4.4. Conclusie	15
5. Sectorale toetsen	
5.1. Bodem	16
5.2. Archeologie	17
5.3. Water	17
5.4. Ecologie	20
5.5. Luchtkwaliteit	21
5.6. Wegverkeerslawaaï	22
5.7. Milieuzonering	23
5.8. Externe veiligheid	25
5.9. Leidingen	26
5.10. Duurzaam bouwen	26
5.11. Financiële haalbaarheid	26
6. Bestemmingsregeling	
6.1. Planvorm	27
6.2. Toelichting op de bestemmingen	27
7. Maatschappelijke verantwoording	
7.1. Inspraakprocedure	28

Bijlagen

1. Bodemonderzoeksrapport
2. Archeologisch onderzoek
3. Reactie waterschap
4. Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Wilhelminastraat 53a te Sint Jansteen was een oude landbouwschuur gelegen welke niet meer als zodanig in gebruik was. De initiatiefnemer heeft recent deze schuur gesloopt en wenst op deze vrijkomende grond de mogelijkheid te realiseren voor het bouwen van een nieuwe woning. Dit is echter in strijd met het geldend bestemmingsplan. De gemeente heeft reeds toegezegd aan dit planinitiatief medewerking te verlenen.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande luchtfoto 01 aangegeven door middel van een rood kader.



Luchtfoto 01, plangebied, bron: Geoweb

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht.

In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de resultaten van de inspraak aan de orde.

2. Plangebied

2.1. Historie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wilhelminastraat. Deze ontsluitingsweg verbindt Heikant met de stad Hulst en is derhalve een belangrijke verbindingsweg die midden door het dorp Sint Jansteen loopt. De ruimtelijke structuur van de kern Sint Jansteen wordt voornamelijk gekenmerkt door de samenkomst van de historische routes Wilhelminastraat, Brouwerijstraat, en Hemelstraat/Hoofdstraat in het hart van het dorp. Deze historische routes met kenmerkende lintbebouwing vormen de hoofdaders van het dorp waaraan latere planmatige uitbreidingen zijn toegevoegd.

De bebouwing aan de Wilhelminastraat bestaat uit lintbebouwing met een schakering van bouwvormen en bouwvolumes. Vanwege de aangrenzende landerijen zijn er in het verleden diverse boerderijen aan de Wilhelminastraat gebouwd. Door de schaalvergroting in de agrarische sector zijn veel van die boerderijen nu niet meer als zodanig in gebruik.



1959



1971



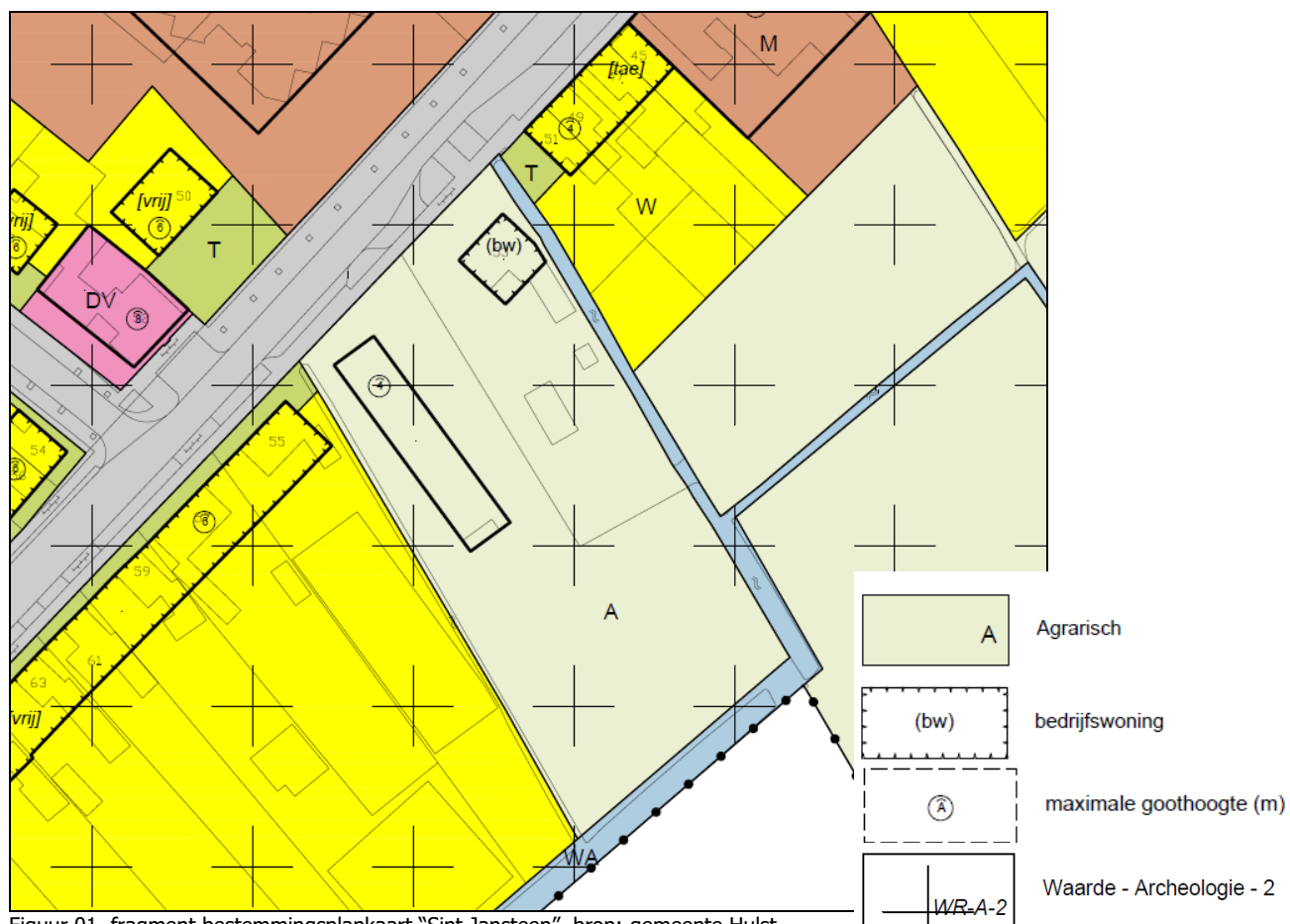
2005



Foto's gezien vanaf de straat (met daarop zichtbaar de oude reeds gesloopte schuur)

2.2. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Sint Jansteen". Dit bestemmingsplan is op 22 april 2010 vastgesteld. Op de gronden rust de bestemming "Agrarisch" (artikel 3) met een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2". Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart opgenomen en de bestemmingsomschrijving.



Figuur 01, fragment bestemmingsplankaart "Sint Jansteen", bron: gemeente Hulst

Artikel 3: Agrarisch (A)

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch (A)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven met een uitbouwmogelijkheid voor niet-grondgebonden activiteiten als neventak, een en ander met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische kernrandzone en voorts met dien verstande dat geen intensieve veehouderij is toegestaan;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals waterelementen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening teruggaat en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het realiseren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Barro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal

medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Toetsing:

Betreffende planlocatie is een agrarisch bouwperceel waar voorheen een schuur stond waaromheen een grasland was gelegen. Het grasland wordt gedeeltelijk gebruikt voor het grazen van kleinvee en gedeeltelijk als siergazon.

Conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, van kracht.

In het omgevingsbeleid is een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten 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. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij. Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland was het nodig het plan te actualiseren en aan te vullen.

Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten daarom een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en een eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

Woningbouw en herstructurering

De provinciale doelstelling is: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Realisatie van nieuwbouwwoningen dient in principe plaats te vinden binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

Ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, moet in lijn met de duurzaamheidladder de behoefte worden aangetoond.

Duurzaamheidladder

Voor succesvol ruimtelijk beleid is het van belang dat in Zeeland in iedere regio vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar zijn afgestemd. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren.

De duurzaamheidladder gaat uit van drie stappen.

1. Behoeftte aantonen

Evenwicht in vraag en aanbod door beleidsneutrale marktverkenning (extern), regionale planning en onderbouwing in bestemmingsplannen.

2. Inbreiden eerst
Bundeling van nieuwe terreinen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied.
Herstructurering en verbetering bestaande terreinen.
3. Goede ontsluiting
Bereikbaarheid en ontsluiting zijn onderbouwd in bestemmingsplan.
 - a. Aansluiting op regionaal kwaliteitsnetwerk goederenvervoer.

De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen hoe met die voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

Toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking

Binnen zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid neemt de 'ladder van duurzame verstedelijking' een prominente plek in. Voor iedere woningbouwontwikkeling moet op basis van de 'ladder van duurzame verstedelijking' deze ladder in acht worden genomen. Het plan wordt hieronder op de drie verschillende treden van de ladder getoetst.

Ad 1. (Behoeftte aantonen)

Gelet op de taak die de gemeente heeft om woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking wordt met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan aan deze taak invulling gegeven. De planlocatie, inhoudende realisatie van één extra woning, dient m.n. getoetst te worden aan de bestaande omliggende voorraad. Onderzoek hiernaar leert dat er binnen de prijsklasse die voor een dergelijk planproject met een perceelsoppervlakte van meer dan 3.500 m² maar een zeer beperkt aanbod in de directe omgeving aanwezig is. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan deze trede.

Ad 2. (Inbreiden eerst)

Het beoogde programma wordt gerealiseerd op een nu nog bebouwd perceel binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. De oude schuur is gesloopt, op de vrijkomende kavel wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Er is dus sprake van herstructurering, waarmee aan trede 2 van de ladder wordt voldaan.

Ad 3. (Goede ontsluiting)

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Met de auto en fiets is het plangebied goed bereikbaar. Dit geldt ook voor wat betreft de bereikbaarheid met het openbaar vervoer (bus).

Het plan voldoet op basis van bovenstaande toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de Verordening Ruimte zijn verder geen andere zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie in de bebouwde kom van Sint Jansteen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.3. Regionaal en Gemeentelijk beleid

Door de gemeente en/of in samenwerking met andere overheidsinstanties zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld welke mede voor de woningbouw van belang zijn. De belangrijkste zijn:

- Structuurvisie gemeente Hulst
- Woonvisie-regio Zeeuws-Vlaanderen 2020
- Bestemmingsplannen

Hierin komen diverse zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woonklimaat maar ook wordt ingegaan op een evenredige verdeling van het woningbouwprogramma. Op voornoemde items wordt hieronder nader ingegaan.

Structuurvisie gemeente Hulst:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een gemeenteraad een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin dienen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente te worden vastgelegd. Enerzijds worden in de structuurvisie toekomstige plannen met een ruimtelijke component en de samenhang 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.

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de structuurvisie vastgesteld.

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.

In de structuurvisie zijn onder andere voorwaarden gesteld aan nieuwbouw van woningen. Migratie vanuit het Vlaamse achterland speelt hierbij een rol. Tevens is vanwege de kwalitatieve discrepantie op de woningmarkt nieuwbouw zonder meer nodig. Daarbij dient als gevolg van nieuwbouw leegstand zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Ook is gesteld dat er stimulansen nodig zijn om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren. Uit onderzoek blijkt dat dit sterk bepalend is voor de woonbeleving/leefbaarheid. Derhalve zal de herstructurering van de woningen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel in beleving als in functionaliteit.

De sterke sociale samenhang in de dorpen dienen bewaart en gekoesterd te worden. Onder andere door deze te combineren met een passend voorzieningenniveau en tegelijkertijd door het verbeteren van de woningvoorraad en de woonomgeving.

Voor onderhavig plan kan gesteld worden dat het passend is binnen de kaders van de structuurvisie.

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 huishoudenssamenstelling. 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.

De gemeenten in de regio Zeeuws-Vlaanderen trekken samen op om te werken aan een aantrekkelijke woonregio. In 2014 hebben zij dit onderstreept in de regionale woonvisie. De regionale woonvisie gaat in hoofdzaak uit van de volgende 5 kernthema's;

1. herstructurering van woning en woonomgeving
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad
3. kwaliteit staat voorop
4. kansen grijpen
5. naar een realistische woningbouwproductie.

In de hernieuwde regionale woningmarktafspraken zijn 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. De beleidskaders zoals in de regionale woonvisie zijn opgenomen vormen dan ook onderdeel van dit document, echter de in de woonvisie opgenomen bijlage B wordt hiermee vernieuwd.

Voor de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" van toepassing. De regionale woningmarktafspraken vormen tevens de basis voor de onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Om reden dat kleinschalige woningbouwplannen niet in de planning opgenomen worden, komt ook onderhavig plan hier niet in voor maar zal dit volgen in de monitoring.

Bestemmingsplan:

In het vigerend bestemmingsplan "Sint Jansteen", heeft het beoogde perceel de bestemming "Agrarisch" met een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2". Voor een fragment van de verbeelding en de bestemmingsomschrijving; zie paragraaf 2.2.

Voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen onder artikel 3.6.1. Dit artikel is hieronder weergegeven:

3.6 Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wro

3.6.1 Beëindiging agrarische bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming "Agrarisch", ongeacht of deze is voorzien van een aanduiding, mag worden gewijzigd in de bestemmingen:

- a. "Wonen" (W) of "Tuin" (T);
- b. "Bedrijf" (B), met dien verstande dat bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn en de bouwvlakken ten behoeve van bedrijven niet mogen worden vergroot en voorts dat een planwijziging niet mag leiden tot:
 - een toename van het aantal woningen;
 - een andere situering van eventueel aanwezige woningen;
 - een verhoging van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen.

3.6.2 De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.1 mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Voor het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning, Wilhelminastraat 53, kan dit artikel worden toegepast. Echter voor het bouwen van een extra woning op gronden met de bestemming "Agrarisch" kan deze wijzigingsbevoegdheid niet toegepast worden.

Derhalve dient er een partiële herziening ex art. 3.1 Wro te worden gevolgd.

3.4. Conclusie

Beoogd initiatief, inhoudende het invullen van een inbreidingslocatie, past niet binnen het geldend bestemmingsplan maar wel binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en wordt door middel van onderhavig bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt.

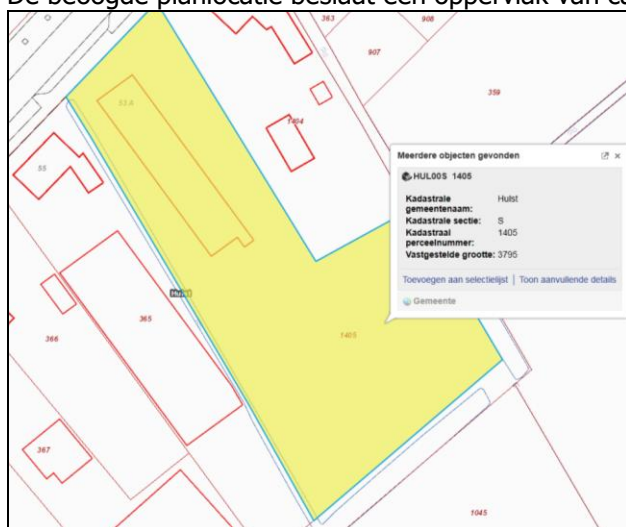
4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie, Wilhelminastraat 53a, is gelegen in de bebouwde kom aan de rand van het dorp Sint Jansteen.

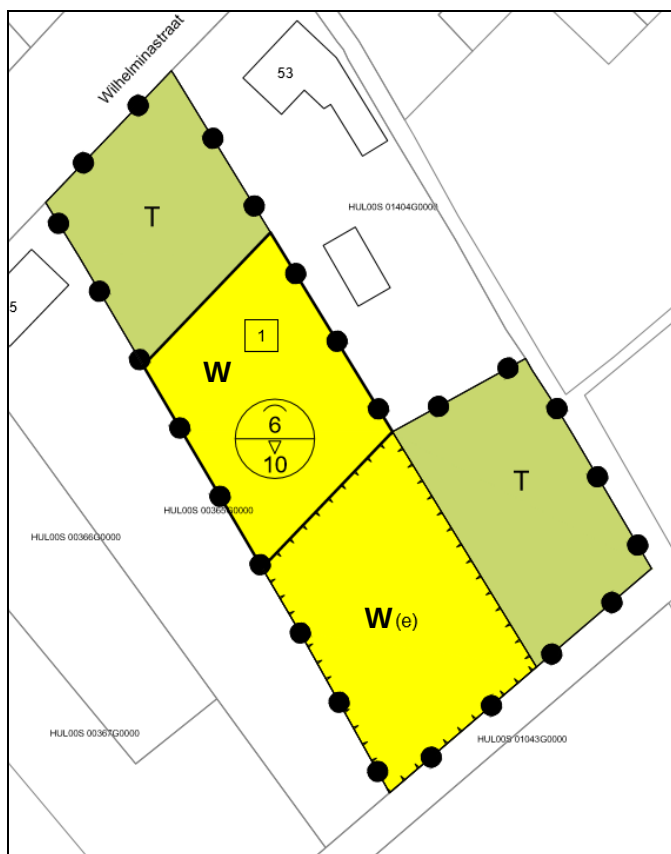
De Wilhelminastraat bestaat aan de noord-westzijde uit een straatwand met vrijstaande woningen, een schoolgebouw en enkele bedrijfspanden (gemengde functies). Hierachter zijn de latere uitbreidingen van het dorp gerealiseerd. De zuid-oostzijde van de Wilhelminastraat heeft een wat meer open karakter. Aan deze zijde staan met name vrijstaande woningen en enkele halfvrijstaande woningen op diepe kavels. Tussen de woningen zijn er doorzichten naar het daarachter gelegen gebied met agrarische gronden die de schakel vormt tussen de achtererven van de percelen aan de Wilhelminastraat en de Heerstraat.

De beoogde planlocatie beslaat een oppervlak van ca. 3795 m².



Figuur 02, kadastraal perceel planlocatie, bron: Geoweb

De nieuwe voorgevelrooilijn is verder naar achter gelegd op ca. 37 meter uit de as van de weg. Door het realiseren van een grotere voortuin en groot bouwvlak ontstaat de mogelijkheid een woning te realiseren in een eigen setting, bijvoorbeeld een landhuisstijl. De maximaal toelaatbare hoogtes zijn afgestemd op de toelaatbare hoogte bij de buurpanden te weten 6 meter voor de goothoogte en 10 meter voor de maximale bouwhoogte.



Figuur 03, fragment nieuwe planverbeelding

4.2. Beeldkwaliteit

Op de locatie is een vrijstaande woning beoogd. Vrijstaand houdt in dat het hoofdgebouw minimaal 2,5 meter uit de perceelsgrens gesitueerd is.

De kavel is gemeten vanaf de insteek van het slootje circa 26 meter breed. Er van uitgaande dat er een schouwstrook van 5 meter aangehouden moet worden en aan de linker zijde een afstand van 2,5 meter, houdt dit een maximale breedte van het bouwblok in van 18,5 meter.

Verder is er zoveel mogelijk afstemming met de buurpercelen gezocht wat maatvoering betreft. Het toetsingskader voor het ontwerp van de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken is het vigerend welstandsbeleid.

4.3. Verkeer

Naast of achter de woning is ruimte voor het realiseren van een garage. Doordat de voorgevelrooilijn op een ruime afstand gelegen is ten opzichte van de straat ontstaat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is het niet nodig om rekening te houden met parkeergelegenheid op de straat.

4.4. Conclusie

De toevoeging van een woning op deze locatie wordt gezien als een inbreiding in een lint. De uitstraling van de nieuwe woning zal mede bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. Onderhavig planinitiatief vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en inrichting van het plangebied.

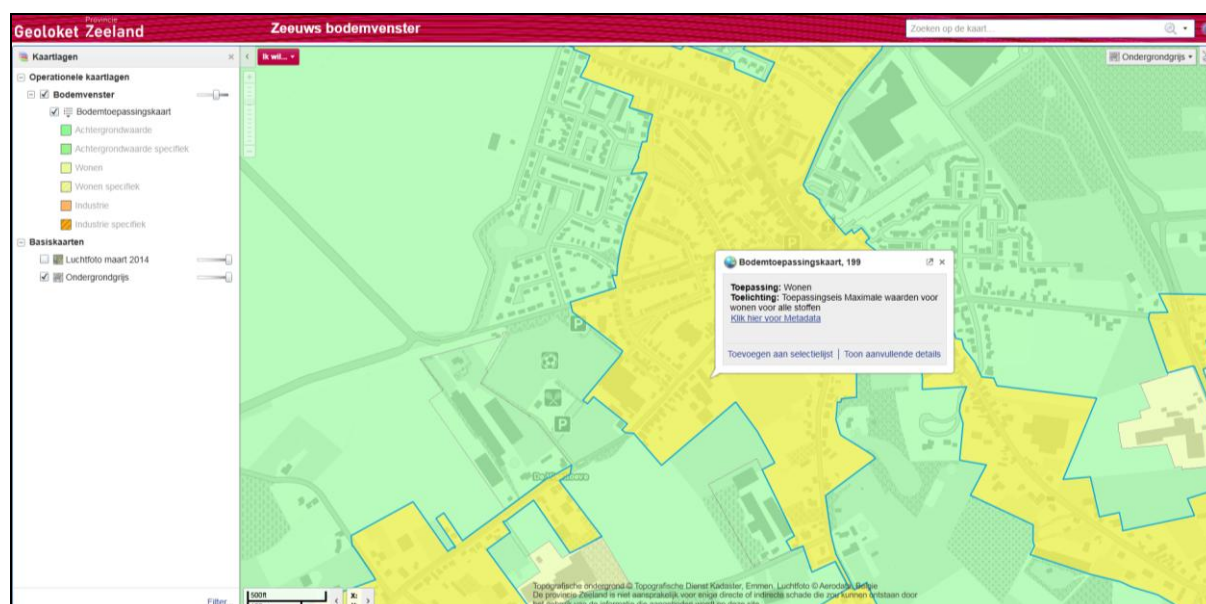
5. Sectorale Toetsen

5.1. Bodem

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 functielassekaart vastgesteld.



Figuur 03 fragment BKK-kaart gemeente Hulst, bron: Geoloket Provincie Zeeland

Uit bovenstaand kaartfragment kan opgemerkt worden dat de planlocatie op basis van de bodemkwaliteitskaart gelegen is in de zone: "Wonen".

De locatie is van oudsher bebouwd geweest en wordt beschouwd als verdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging (verhardingen, dempingen). In 2007 is bodemonderzoek uitgevoerd door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" B.V., waaruit blijkt dat er plaatselijk in de bovengrond een spotverontreiniging met lood aanwezig is. Op grond van de resultaten uit dit onderzoek is het aannemelijk dat de verontreiniging beperkt van omvang is en hierdoor niet belemmerend is voor wijziging van de bestemming naar wonen met tuin (ruimtelijke afweging).

In kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning zijn de onderzoeksgegevens echter verouderd. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit zal in dit kader een nieuw bodemonderzoek moeten worden overlegd.

Dit bodemonderzoek dient nog uitgevoerd te worden. Voor de ontwikkeling van de locatie is ondertussen de oude schuur gesloopt. De spotverontreiniging zal in overleg met de gemeente worden verwijderd.

Voor de inhoud van de rapportages wordt verwezen naar bijlage 1.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat. Bij grondtransport dient rekening gehouden te worden met de daarvoor geldende regels.

5.2. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

In 2011 is door de gemeenteraad het Archeologiebeleid vastgesteld. Het Archeologiebeleid wordt doorvertaald in de nieuwere bestemmingsplannen.

In het geldend bestemmingsplan "Sint Jansteen" is dit beleid nog niet vertaald. Wel is aan de gronden van beoogd plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 2 toegekend. Dit houdt in dat er voor dit gebied een hoge verwachtingswaarde geldt. In voornoemd bestemmingsplan is bepaald dat voor werken en werkzaamheden dieper dan 0,30 meter en groter dan 100 m² een vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is.

Er is in 2007 door SOB Research een bureauonderzoek met verkennende boringen uitgevoerd. Dat onderzoek is destijds beoordeeld door het Scez. Dit advies is in kader van huidige verzoek opnieuw beoordeeld en kan nog steeds worden gevolgd.

Dit betekent concreet dat er voldoende onderzoek is uitgevoerd, er geen nader onderzoek meer nodig is en dat de waarde archeologie voor deze planlocatie kan komen te vervallen.

Voor de rapportages wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is en de waarde archeologie voor deze planlocatie kan komen te vervallen.

5.3. Water

Waterhuishouding

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" getekend tussen rijk, de provincies, de unie van waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Tevens is per 1 november 2003 door wijziging van de Bro een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

Grootte van het plan:

Op dit moment is er op het perceel de volgende verharding aanwezig.

Oude schuur : 373 m²

Te verwijderen verharding: ca. 50 m² +

Totaal: 423 m²

Na realisatie van de nieuwe woning zal het verhard oppervlak naar verwachting niet meer dan de reeds aanwezige oppervlakte aan verharding bedragen.

Om reden dat het verhard oppervlak na sloop en realisatie van de nieuwe woning gelijk blijft of mogelijk zelfs afneemt is er geen extra waterberging ter compensatie noodzakelijk.

Waterkeringen:

Niet van toepassing om reden dat er geen sprake is van een waterkeringbelang.

Waterschapswegen:

Niet van toepassing om reden dat de locatie gelegen is binnen de bebouwde kom.

Waterbeheer (incl. grondwater):

Waterbeheer:

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de (provinciale) waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

De planlocatie is gelegen op zandgrond, weinig zettinggevoelig, met sterke belvorming en goede infiltratiemogelijkheden. In dit gebied zijn geen grondwaterproblemen bekend. De planlocatie is niet gelegen in een kwetsbaar/beschermingsgebied.

Oppervlaktewater

De hemelwaterriolering van de daken zal gescheiden aangelegd worden. De terreinverharding zal aflopend aangelegd worden naar het aansluitend maaiveld zodat het regenwater zoveel mogelijk kan infiltreren in de bodem waar het bodemtype (zanderige grond) ruim de mogelijkheid toe biedt.

De hemelwaterriolering van het dak zal lozen op het naastgelegen slootje/greppel.

Grondwater

Betreffend gebied is gelegen in een gebied waar in de bodem zoetwater voorkomt. Er zijn geen grondwaterproblemen in dit gebied bekend.

Riolering

De riolering zal gescheiden aangelegd worden, de vuilwaterleiding zal aangesloten worden op de in straat aanwezige gemeentelijke riolering. De hemelwaterafvoeren zullen lozen op het naastgelegen slootje. Overigens zal in overweging genomen worden om een grijswater circuit toe te passen waarbij alleen de overstort hiervan zal lozen op de sloot.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen).

Waterschapsadvies:

Op 3 februari 2016 heeft het waterschap haar advies uitgebracht. De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf. Zie bijlage 3.

Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het totaal verhard oppervlak zal niet toe- maar mogelijk afnemen. Daardoor is er geen extra waterberging nodig.</i>
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij de hemelwaterafvoeren van de daken, zullen lozen op het naastgelegen slootje. De terreinverharding wordt aflopen naar aansluitend maaiveld gelegd zodat het hemelwater kan infiltreren in de bodem. De vuilwaterriolering zal aangesloten worden op de bestaande gemeentelijke vuilwaterriolering.</i>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik is mogelijk indien een opvangput/tank t.b.v. het opvangen van het regenwater wordt toegepast. Vanwege het verwijderen van een schuur en terugplaatsen van een kleinere woning veroorzaakt dit geen nadelige effecten.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Sloten of greppels worden niet gewijzigd.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit door het kiezen van niet uitlogende materialen voor de bouw van de woning.</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke	<i>Het plangebied grenst niet aan</i>

	gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De woning en bijgebouwen komen op ruim voldoende afstand (5 meter van de insteek) van het naastgelegen slootje zodat onderhoud hiervan goed mogelijk blijft.</i>
Waterschapswegen	Goede verkeersdoorstroming/veiligheid op wegen in beheer van het waterschap.	<i>Niet van toepassing</i>

Tabel waterparagraaf

5.4. Ecologie

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

Met de Wet natuurbescherming wordt ook de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing van de soortenbeschermingsbepalingen gedecentraliseerd naar provincies. Deze bevoegdheid lag voorheen bij het Rijk en werd in de praktijk uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl).

De doelstelling van de Wet natuurbescherming is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

In deze wet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Beschrijving projectlocatie:

De projectlocatie bestond in het verleden uit een schuur met daaromheen verharding en grasland. De schuur is recent gesloopt, het is nu een braakliggend terrein.

Natuurtoets:

Wegens het ontbreken van een Natura 2000 gebied in de omgeving van de beoogde locatie is gebiedsbescherming niet aan de orde.

Door de ingreep (bouw van een woning) kan dit leiden tot verstoring van beschermde soorten (vogels, amfibieën en zoogdieren). Vanwege de recente sloop van de schuur op de locatie waar de nieuwe woning is gepland en het daardoor nu een braakliggende terrein is zijn er op de betreffende bouwlocatie geen dieren- en plantensoorten aanwezig die vallen onder de vrijstellingsregeling. Tevens zijn er geen beschermde soorten aanwezig die vallen onder de zogenaamde algemene soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bastaardkikker, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen overigens ook geen aanvraag voor ontheffing nodig.

Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande uitbreiding dan ook niet in gevaar gebracht.

Voor broedvogels welke voorkomen binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met een aantal eisen in het kader van de wet voorafgaand of tijdens de uitvoering van de

werkzaamheden. Het is raadzaam om tijdens het broedseizoen grofweg tussen 1 april en 1 september geen sloop- of graaactiviteiten te ondernemen.

Conclusie:

De Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt dit het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het mogelijk maken van de bouw van één nieuwe woning (met garage). Daardoor zal dit initiatief in niet

betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.6. Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woning is gesitueerd binnen de bebouwde kom aan een weg waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/uur.

In het kader van het maken van de juiste afwegingen moet op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) voor het onderdeel wegverkeerslawaaï een akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd waaruit blijkt welke geluidbelasting de nieuwe woning ondervindt als gevolg van het wegverkeer op de Wilhelminastraat. Deze straat is namelijk bepalend voor de berekening van de geluidbelasting op de gevel.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Akoestisch Adviesburo Van Lienden en is gebaseerd op de onderstaande gehanteerde wettelijke regels en ontvangen projectgegevens:

- Wet geluidhinder, zoals gewijzigd per 1 juli 2008, Staatsblad 2008 nr 180;
- Besluit geluidhinder, zoals gewijzigd per 1 juli 2008, Staatsblad 2008 nr 159;
- Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (Rmg2012); hoofdstuk 2 'Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting';
- Projectinformatie: perceelaanduiding per email verstrekt door Bouwadvies Zeeland te Terneuzen;
- Verkeersgegevens; op advies van de gemeente Hulst overgenomen uit akoestisch rapport
- 'Wilhelminastraat 53A/53B (nr. 021591.00765910 d.d. 13 juni 2007 i.o.v. Bouwadvies Zeeland).

Uit de berekening blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Zie voor het akoestisch onderzoeksrapport bijlage 5.

De conclusie uit het rapport is hieronder opgenomen:

Met de gehanteerde verkeersgegevens van $Q_{\text{verkeer Wilhelminastraat}} = 7.000$ mvtg/etmaal en $Q_{\text{verkeer Burg.IJsebaertstraat}} = 644$ mvtg/etmaal, ten tijde van het maatgevend jaar 2027, bedraagt de hoogst berekende geluidsbelasting op de voorgevel van de nieuwbouwwoning aan de Wilhelminastraat 53A $L_{\text{den}} = 55,2$ dB (toetspunt 01_B op $h_1 = 4,5$ m1 P+). De rekenwaarde geldt exclusief een correctieaftrek voor verkeersgeluid (LVL) van 5 dB vanwege art. 110 lid g Wgh.; het beoordelingsniveau komt uit op $L_{\text{den}} = 50,2$ afgerond 50 dB. Het indienen van een verzoek om een hogere waarde (HW) aan het college van B&W van de gemeente Hulst is noodzakelijk.

Binnen het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er geluidreducerende bron- e/o overdrachtsmaatregelen noodzakelijk. Deze stuiten ons inziens op bezwaren van ruimtelijke inpassing en /of op financiële bezwaren vanwege het vervangen van de toplaag door tweelaags zoab-afalt (W2). De bronmaatregel (= het aanbrengen van zoab-asfalt) reduceert de geluidsbelasting (LVL) met $\Delta L_{\text{den}} \approx 4$ dB.

De geluidsbelasting (L_{den} in dB) op de voorgevel van de geplande nieuwbouwwoning ligt aanzienlijk juist boven de voorkeursgrenswaarde van $L_{\text{den}} = 48$ dB, en is binnen het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) te vergunnen.

Uit het Bouwbesluit 2012 komt de eis dat binnen een verblijfsruimte voldaan dient te worden aan de binnenwaarde van $L_{\text{binnen}} = 33$ dB(A). De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van alle aanwezige verblijfsgebieden binnen de nieuwbouwwoning voldoet minimaal aan $G_{A;k_{\text{vg}}} = 20$ dB(A) conform het gestelde in het Bouwbesluit 2012.

Blijft de geluidsbelasting onder $L_{\text{den}} < 53$ dB, dan geldt dat de geluidwering van de buitengevels $G_{A \geq 20}$ dB(A) dient te bedragen; een en ander volgens het gestelde in het Bouwbesluit 2012.

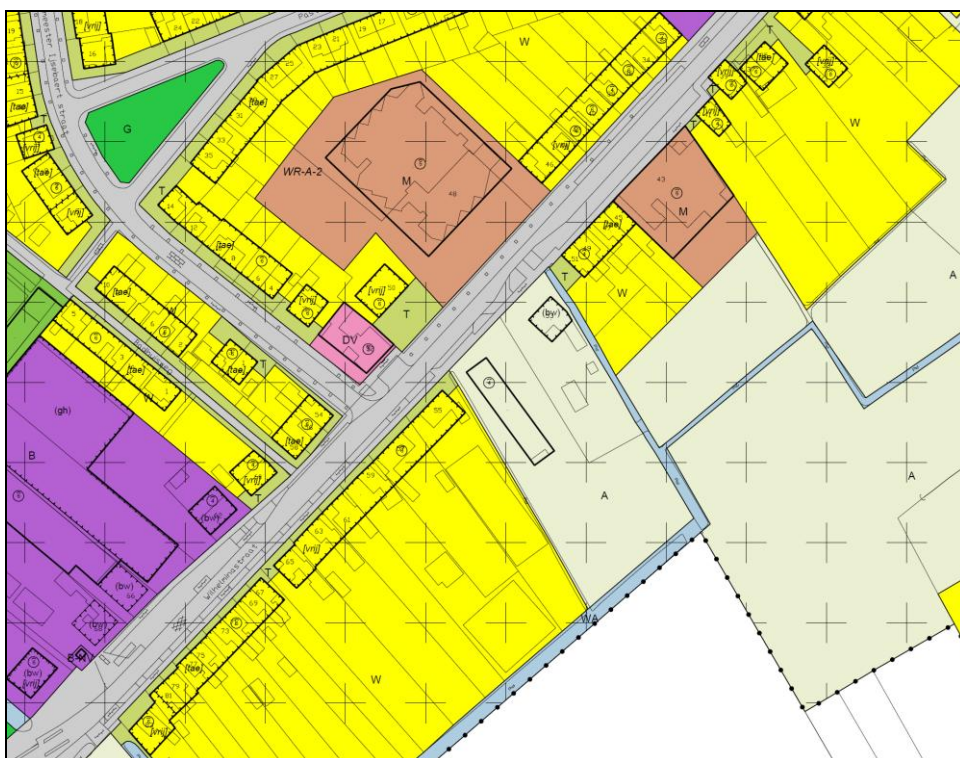
Gezien de berekende maximale 'Lden'-geluidsbelasting van $L_{\text{den}} = 55,2$ dB op de voorgevel van de geplande nieuwbouwwoning en het aan te houden binnengeluidsniveau van $L_{\text{binnen}} \leq 33$ dB(A), is het noodzakelijk dat er extra aandacht wordt besteed aan de uitvoering van aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen van de op de 1e verdieping gelegen verblijfsgebieden. De geluidwering van de / het desbetreffende verblijfsgebied(en) bedraagt minimaal $G_A = 55,2 - 33 = 22$ dB(A).

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige wegverkeerslawaaï geen belemmering oplevert voor de realisering van beoogd initiatief. Wel dient er een hogere grenswaarde aangevraagd te worden en dient de geluidwering van de gevelconstructie van de nieuwe woning te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen aan een lint van het dorp Sint Jansteen in een omgeving bestaande uit gemengde bebouwing. In de omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Hieronder wordt nader ingegaan op ligging van de planlocatie ten opzichte van voornoemde vestigingen/bestemmingsvlakken/inrichtingen.



Figuur 02, fragment bestemmingsplanverbeelding m.b.t. de bestemming Bedrijf, bron: gemeente Hulst

Artikel 4: Bedrijf (B)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf (B)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor het uitoefenen van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisches loonbedrijf': een agrarisch loonwerkbedrijf, voor zover het bedrijf is genoemd onder 1 behoort tot categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel als medegebruik voor zover deze deel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend parkeren ten behoeve van de bestemming.

met dien verstande dat:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' uitsluitend groothandelsbedrijven zijn toegestaan.
- e. geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
- f. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- g. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
- h. detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van:
detailhandel, voor zover die een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals op grond van het bepaalde in dit lid onder a en b is toegestaan;

Figuur 02a, fragment bestemmingsplan regels m.b.t. de bestemming Bedrijf, bron: gemeente Hulst

Bedrijven Wilhelminastraat 62 t/m 70 :

Het bouwvlak van het dichtstbijzijnde bedrijf, nr. 64, (nummer 62 is een bedrijfswoning) ligt op een afstand van ruim 125 meter tot aan de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning. Op grond van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor bedrijven tot ten hoogste categorie 2. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009 een richtafstand van 30 meter.

School Wilhelminastraat 48:

Tegenover de planlocatie is een basisschool gelegen. De afstand van het bouwvlak met de bestemming "Maatschappelijk" ligt op een afstand van ruim 40 meter tot aan de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009 een richtafstand van 30 meter.

Naastgelegen 'Agrarische' bedrijfswoning (A(bw))

Naast de planlocatie is de voormalige agrarische bedrijfswoning gesitueerd, Wilhelminastraat 53. De woning is in het geldende bestemmingsplan nog wel bestemd als bedrijfswoning echter niet meer als zodanig in gebruik. Vroeger behoorden de percelen waarop de gesloopte schuur stond, op de planlocatie, en de betreffende agrarische bedrijfswoning staat tot één en hetzelfde agrarische bedrijf. Nu er een splitsing is doorgevoerd is er ook geen bouwvlak meer aanwezig voor een bedrijfsloods op het nieuw ontstane perceel waarop de betreffende agrarische bedrijfswoning is gesitueerd. Derhalve ontstaat er ook geen wederzijdse belemmering om de bestemming van de planlocatie naar Wonen te wijzigen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de bestaande bedrijven in de omgeving geen milieuhinder zullen veroorzaken op de planlocatie en dat de nieuwe woonbestemming voor de bedrijven geen beperkingen op zullen leveren in hun bedrijfsvoering.

5.8. Externe Veiligheid

Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing:

De bouw van de beoogde woning in het plangebied betreft een kwetsbaar object en deze moet getoetst worden aan het Bevi, de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Zeeland liggen er in de nabijheid van de planlocatie geen inrichtingen die van nadelige invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de planlocatie.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De planlocatie is niet gelegen binnen een zone van een weg/route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie:

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

5.9. Leidingen

In de nabijheid van de beoogde locatie zijn geen planologisch relevante ondergrondse leidingen gelegen.

Voordat met de bouw begonnen wordt zal er een Klic-melding gedaan worden om eventuele overige leidingen te traceren.

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane vervangende nieuwbouw van de woning.

5.10. Duurzaam bouwen

Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit

De gemeente Hulst heeft het "Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit" niet ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen". Zij heeft zich daarmee niet verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieu-aspecten. Deze milieu-aspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationale Pakket". Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste.

Het niet ondertekenen van het convenant houdt echter niet in dat er niet duurzaam gebouwd zou worden in de gemeente Hulst, echter het wordt geheel overgelaten aan de bouwende partijen.

Ook voor beoogd bouwplan zal gestreefd worden om duurzame materialen toe te passen.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

De gemeente Hulst streeft er naar woonwijken en woningen te bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit keurmerk wordt afgegeven voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie.

5.11. Financiële haalbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Voor het plan is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Conclusie:

Gelet op de inhoud van de overeenkomst is realisering van het project met betrekking tot de financiële aspecten voldoende gewaarborgd.

6. Bestemmingsregeling

6.1. Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat de gronden in dit plan nauw omschreven bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. De keuze voor deze planvorm wordt met name ingegeven door de specifieke ligging van het gebied in een bebouwingsconcentratie.

Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 juli 2008 zijn ingegaan, digitaal worden vervaardigd. De volledige verplichting van digitalisering en standaardisering van de bestemmingsplannen is op 1 januari 2010 ingegaan.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een 'postzegel' bestemmingsplan dat geheel op de nieuwe eisen is toegespitst.

6.2. Toelichting op de bestemmingen

De toekomstige bestemming wordt aangemerkt als Wonen en Tuin.

Zowel voor de bestemming "Wonen" als "Tuin" zijn de meest actueel gangbare regels toegepast die de gemeente Hulst hiervoor hanteert.

Voor de betreffende artikelen wordt verwezen naar de Regels.

7. Maatschappelijke verantwoording

7.1. Inspraakprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 9 februari tot en met 22 maart ter inzage gelegen.

Binnen deze periode is er één zienswijze ingediend.

Op grond van de ingediende zienswijze is er geen beletsel om het bestemmingsplan vast te stellen.

Ambtshalve wijziging:

Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd door op de verbeelding de bestemming 'erf' aan de bestemming 'wonen' toe te voegen.

7.2. Vaststelling

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad het onderhavig bestemmingsplan Wilhelminastraat 53a te Sint Jansteen gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen

1. Bodemonderzoeksrapport
2. Archeologisch onderzoek
3. Reactie waterschap
4. Akoestisch onderzoek