

Partiële Herziening bestemmingsplan Kernen Hulst 1H

Dorpspad 3 Vogelwaarde



Toelichting

Dorpspad 3 Vogelwaarde

Opsteller:

Vlaming & De Zeeuw

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 1 december 2023

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.0677.bpvogelwdorpspad3-001O

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Sectorale aspecten	13
3.1	Natuur	13
3.2	Cultuurhistorie	15
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	17
3.6	Bodem	17
3.7	Geluid	18
3.8	Luchtkwaliteit.....	19
3.9	Externe veiligheid	20
3.10	Omliggende functies	21
3.11	Waterparagraaf	22
4.	Juridisch	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Verbeelding.....	25
4.3	Regels.....	25
5.	Economische uitvoerbaarheid	26
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	26
5.2	Conclusie.....	27

Bijlage 1. Erfinrichtingsplan

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Hulst om aan het Dorpspad 3 te Vogelwaarde acht nieuwe woningen te realiseren. Om de acht woningen te kunnen bouwen is het noodzakelijk om het perceel van een woonbestemming te voorzien. Op de locatie was een agrarisch bedrijf aanwezig met meerdere bedrijfsgebouwen. Het perceel is groot en biedt ruimte voor kwalitatief goed wonen in de kern Vogelwaarde. Onderzocht is wat de ideale stedenbouwkundige invulling is voor dit gebied waarbij een afweging is gemaakt tussen wonen, groen en parkeren. Tevens is het van belang om een goede afweging te maken voor welke doelgroep gebouwd kan en moet worden. Geconcludeerd is dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor een oudere doelgroep. Bouw van geschikte woningen voor de oudere doelgroep biedt de oplossing voor het bieden van doorstroming binnen de kern Vogelwaarde. Er worden 4 nultredewoningen, 1 een twee-onder-een-kap en 2 bungalows gerealiseerd. Om de woningen te realiseren is het volledige agrarische bedrijf gesaneerd en wordt de bestemming door middel van deze ruimtelijke procedure volledig wegbestemd en gewijzigd in de bestemming wonen.

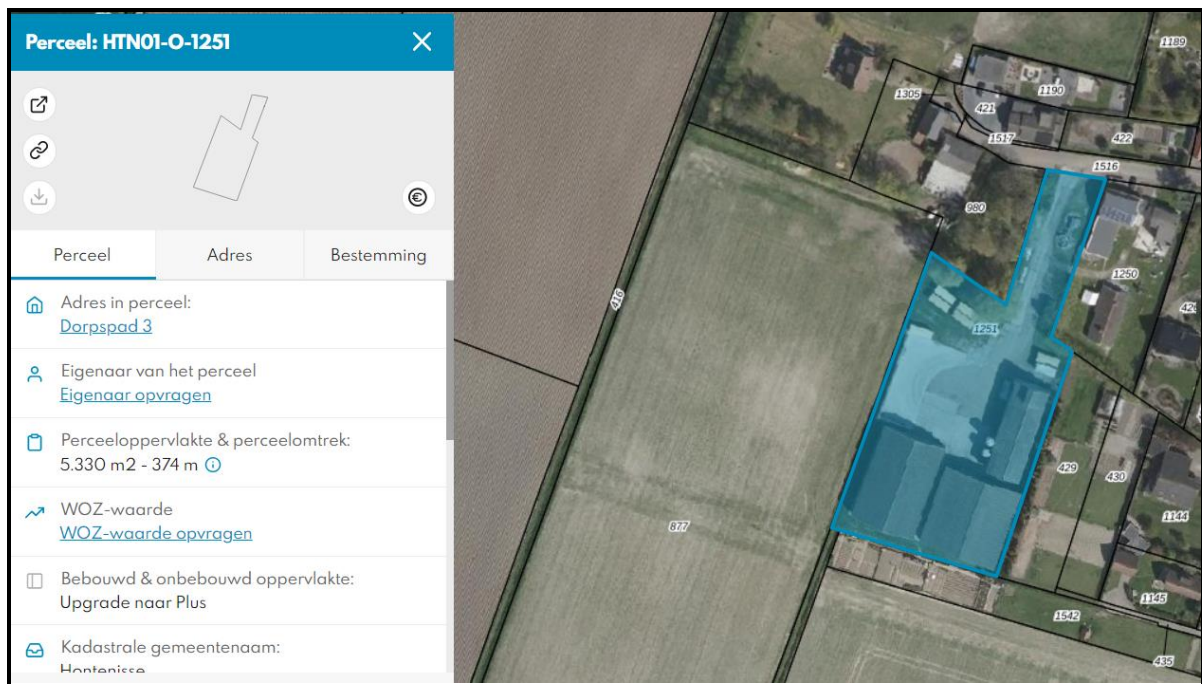
Met initiatiefnemer is privaatrechtelijk vastgelegd welke type woningen mogelijk zijn en dat van de 8 woningen er vier woningen een maximale verkoopwaarde mogen hebben van €355.000. Dit is de vastgestelde grens voor betaalbare woningen.

Het perceel aan het Dorpspad 3 is gelegen in het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H van de gemeente Hulst en heeft de bestemming Agrarisch Kernrandzone, de dubbelbestemming Archeologie 3, de aanduiding bouwvlak, maximale bebouwingspercentage van 50% en goothoogte van 6 meter. Het agrarisch bedrijf is gelegen aan de rand van de kern Vogelwaarde.

Om de acht woningen mogelijk te maken is het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk. In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het initiatief.

1.2 Huidige situatie

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Hontenisse sectie O, nummer 1251, zie figuur 1. Het perceel heeft een agrarische bestemming (Agrarisch-kernrandzone) met bouwvlak en wordt ook als zodanig gebruikt. Er waren vier bedrijfsgebouwen aanwezig, een loods van 600 m², loods van 625 m², loods van 300 m² welke inmiddels zijn gesloopt en een bedrijfswoning, zie figuur 2. Overwegend zijn er met name burgerwoningen aangrenzend en in de omgeving aanwezig. Aan de zuidoostzijde is nog een agrarisch perceel aanwezig. Op dit perceel is geen bebouwing aanwezig. Aangrenzend is aan de oostzijde Dorpspad 1 gelegen en aan de westzijde Dorpspad 4. Beide zijn bestemd als burgerwoning.



Figuur 1: Kadastrale kaart plangebied (Kadastralekaart.com 2022)



Figuur 2. Foto met de drie loodsen

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om 4 nultredewoningen, 1 twee-onder-een-kapwoning en 2 bungalows te bouwen op het huidige agrarische bouwvlak. De huidige bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar burgerwoning, blijft behouden en behoudt zijn bestaande bijgebouwen. Het perceel wordt ontsloten vanaf het Dorpspad, een doodlopend straatje dat aansluit op de Schoolstraat. Met de toevoeging van 8 woningen ontstaat een hofje welke in stedenbouwkundige zin in Vogelwaarde vaker wordt aangetroffen. Aan de Populierenstraat wordt een aantal hofjes ontsloten, zoals de Eikenhof en de Beukenstraat, die een rustige en aangename woonomgeving bieden.

De keuze voor zo'n stedenbouwkundig thema vraagt om aandacht voor een zorgvuldige inrichting. Zo zullen hulpdiensten en ander verzorgend verkeer eenvoudig, zonder ingewikkelde manoeuvres in en uit moeten kunnen rijden en zal er voldoende parkeergelegenheid moeten zijn. Verdere

uitgangspunten bij de inrichting van het terrein zijn een doorgangshoogte van minimaal 4,2 meter, bestand tegen een aslast van 11,5 ton, totaalgewicht van 30 ton, buitenbochtstraal van 10 meter, binnenbochtstraal van 5,5 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter).

De woningen dienen voor de blusvoorziening tot minimaal 40 meter bereikbaar te zijn. De opstelplaats dient een lengte te hebben van 10 meter en een doorgangshoogte van 4,2 meter, aslast 11,5 ton, totaalgewicht van 15 ton. De openbare weg voorziet in deze voorwaarden en mag hier ook voor worden benut. Ook zal een passende groene aankleding van de openbare ruimte bijdragen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

In het voorstel heeft dit geleid tot een brede ontsluiting (minimaal 6 meter weg) waarbij voldoende ruimte is voor twee auto's om elkaar te passeren. Er is geen sprake van een trottoir of langsparkeren. Voor de bewoners en zijn bezoekers worden er 8 parkeerplaatsen aangelegd in openbare ruimte waardoor parkeren op de openbare weg niet noodzakelijk is. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met een groene aankleding en groene elementen. De oppervlakte van de kavels bedragen voor de 4 nultredewoningen gemiddeld 333 m². De twee vrijstaande bungalows hebben een oppervlakte van respectievelijk 613 m² en 639 m². De twee onder-een-kapwoning heeft een perceel van respectievelijk 361 m² en 368 m², zie figuur 3 en bijlage 1.



Figuur 3: Huigh bouwkundig Adviesbureau (december 2023)

De omgeving van het plan wordt aan de zuid- en westzijde bepaald door een open agrarisch landschap. Vanuit het plangebied kan je kilometers ver over de omgeving uitkijken. Andersom betekent dit ook dat het plangebied vanuit de wijde omgeving zichtbaar is. Aan de oost- en noordzijde sluit het plan aan bij de bebouwde omgeving van Vogelwaarde. Zoals op veel plaatsen in Zeeuws-Vlaanderen is de grondsoort hier klei. Op de oostgrens van het perceel bevindt zich een hoge doorgeschoten rij coniferen.

Voor de randen waar het plan grenst aan het open agrarische gebied is gekozen voor een Zeeuwse haag, bestaande uit meidoorn, esdoorn en liguster. Deze zal op een hoogte van ongeveer 1.20 m worden gesnoeid, waardoor er vanuit de privé-tuinen uitzicht over het omringende landschap mogelijk blijft. De haag is een interessante biotoop voor vogels, insecten en kleine veld dieren.

De openbare ruimte binnen het plan zal aan de gemeente worden overgedragen. De groene inrichting daarvan zal in overleg met de gemeente worden bepaald. Het voorstel is om qua sfeer en beplantingssoorten aan te sluiten bij het bestaande beeld langs de Populierenstraat, dat wordt gekenmerkt door een lage, bodem bedekkende beplanting. De omranding van de parkeervakken zou op deze wijze kunnen worden ingevuld. Definitieve afstemming vindt plaats met de afdeling realisatie en beheer van de gemeente Hulst.



Figuur 4: Beplanting Populierenstraat

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie en waterparagraaf met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu', gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en

straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen.

5	Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
---	---	--	--	---

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van acht woningen op de locatie zelf.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling draagt bij aan de reductie en sanering van bebouwing binnen de kern en de ontwikkeling van kwalitatief hoogstaande nieuwbouw binnen de kern. De ontwikkeling betreft de realisatie van acht nieuwe woningen binnen stedelijk gebied en valt hiermee niet binnen de norm vanaf 12 woningen en wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is

zodoende niet Ladderplichtig. De acht woningen worden beschikbaar gesteld uit de aanwezige voorraad van de gemeente Hulst.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

Hoewel de locatie een agrarisch bedrijf betreft was deze reeds binnen het stedelijk bebouwd gebied en het bestemmingsplan Kernen Hulst gelegen. Het omzetten van deze agrarische locatie naar woningbouw wordt gezien als herstructureringslocatie voor de kern Vogelwaarde.

De keuze van de typologie van de woningen en het specifieke aantal is ingegeven op basis van behoefte, vraag en exploitatieopzet. De Omgevingsvisie stelt dat de behoefte aan nultredenwoningen en beschutte woonzorgwoningen fors toeneemt. Ook worden bewoners kritischer over de gewenste woning en de daarbij behorende woonomgeving. Tegelijkertijd ondervinden mensen die tijdelijk en op korte termijn een woning nodig hebben in verband met werk of privéomstandigheden, veel moeite bij het vinden van een acceptabele, betaalbare woning. Het gebrek aan deze woningen is één van de oorzaken van het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt. Het initiatief speelt in op deze behoefte.

Uit nader onderzoek blijkt dat de woonplaats Vogelwaarde in 2021, 836 woningen en 790 huishoudens omvatte. In totaal stonden er 1865 inwoners ingeschreven. Van de 836 woningen betrof bijna 80% een koopwoning. Van de 1865 inwoners betrof de groep 25-65 circa 50%.

Specifiek voor de kern Vogelwaarde kan geconcludeerd worden dat de doorstroming vanuit het startsegment al enige tijd stagneert. Reden hiervoor is dat er voor deze doelgroep 25-65 geen kwalitatief goede nieuwbouwwoningen aanwezig zijn. Met name senioren vinden geen alternatief binnen de eigen woonplaats. Goede huisvesting waarbij een geschikte woonomgeving gerealiseerd wordt (nultrede) ontbreekt. Inwoners blijven hierdoor langer wonen op dezelfde locatie waardoor instromers geen of nagenoeg geen mogelijkheid krijgen om betaalbare bestaande woningen te kopen. Voorbeeld van een van de bepalende straten betreft de Bossestraat alwaar een vaak oudere doelgroep woonachtig is waardoor instromers geen mogelijkheid hebben deze woningen te bewonen.

De bouw van woningen voor deze oudere doelgroep komt aan bovenstaande tegemoet. De twee-onder-een-kap woning vervult zelfs de woonwens van twee doelgroepen. Zowel voor senioren die de garage ombouwen in een slaapkamer als voor de doorstromers 25-45 gericht op gezinsuitbreiding.

De gewenste ontwikkeling betreft na sanering van het agrarische bedrijf de toevoeging van acht woningen. De ontwikkeling stimuleert kwaliteitsverbetering van bestaand stedelijk gebied door middel van het verwijderen van bedrijfsactiviteiten, herstructurering en herbouw van kwalitatieve woningbouw binnen woongebied.

De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast door middel van een groene afscheiding tussen bebouwde kom en buitengebied, maar biedt ook een groene invulling richting de bestaande woningen in de kern.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. De locatie is gelegen binnen de bestaande bebouwingscontour van Vogelwaarde. Het saneren van een grote agrarische locatie binnen de kern betekent een herstructurering en verbetering binnen de leefomgeving van de kern Vogelwaarde.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Omgevingsverordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Strategie 'Behouden'

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een drietal soorten gebieden te onderscheiden.

Dorpen en wijken, woongedeelte binnenstad

De dorpen zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar, (kleinschalige) aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. Binnen de dorpen en de woonwijken van de stad Hulst (inclusief het woondeel van de binnenstad) worden alleen ontwikkelingen, waarbij minimaal 20 nieuwe woningen betrokken zijn, van een aparte strategie voorzien. Kleinere ontwikkelingen worden onder de strategie behouden geschaard. Ook (Rijks)monumenten vallen onder de strategie behouden; de bescherming komt voort uit de Wet op de monumentenzorg.

De herinvulling van deze agrarische locatie en de bouw van acht woningen voldoet aan de kwaliteitsverbetering van de kern Vogelwaarde en past daarmee in de Structuurvisie Hulst.

Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken, gemeente Hulst

Voor een goed functionerende woningmarkt is het belangrijk om voortdurend bezig te zijn om die markt – voor zo ver mogelijk – op orde te brengen en te houden. In de gemeente Hulst begint zichtbaar te worden dat de huidige woningvoorraad en de werkelijke woningbehoefte scheefgroei vertoont. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Een verouderde woningvoorraad die niet aan de huidige eisen en wensen van de consument voldoet;
- Een groot aandeel particulier woningbezit maakt het lastiger om grootschalige herstructureringsprojecten van de grond te krijgen;
- De veranderende bevolkingssamenstelling. Vooral vanwege de toenemende vergrijzing worden er andere eisen aan woningen gesteld en dient er complementair aan de bestaande woningvoorraad te worden gebouwd;

Er is dan ook een opgave om de huidige woningmarkt te vernieuwen. Bovendien is er in enkele ruimtelijke plannen een planvoorraad vastgelegd, waarvan afgevraagd kan worden of die plannen in die vorm nog ontwikkeld gaan worden. Een ongebreidelde groei van die woning- en planvoorraad is ongewenst, zeker als het plannen betreft van het type woning waar weinig vraag naar is, of in kernen waar nu al van een overschot aan (type) woningen is. Meer van hetzelfde is dan overbodig. Het is belangrijk dat bouwplannen worden afgestemd op de marktvraag.

Ondanks de relatief grote planvoorraad en het feit dat die planvoorraad niet altijd aansluit op de werkelijke behoefte, worden nog steeds nieuwe bouwplannen ingediend. De toch al grote woningbouwcapaciteit wordt daarmee nog verder vergroot. Toch is het niet de bedoeling om de kraan voor nieuwe bouwplannen compleet dicht te draaien. Immers nieuwe bouwplannen sluiten vaak beter aan op de huidige behoefte. Stoppen met bouwen zou betekenen dat de woningvoorraad alleen maar verouderd. Er moet juist gebouwd en vooral vernieuwd blijven worden. Nieuwe ontwikkelingen moeten waar mogelijk gelijktijdig de verouderde woningvoorraad, of planvoorraad aanpakken. Nieuwbouw en sloop moeten direct, of indirect aan elkaar gekoppeld worden. Een goede sturing vanuit de gemeente Hulst voor deze nieuwe woningbouwplannen is daarom belangrijk. Het is dus vanzelfsprekend om zorgvuldig met nieuwe bouwaanvragen om te gaan. Bouwplannen waarbij per saldo geen sprake is van het toevoegen van fysieke woningen, of van harde plancapaciteit, omdat de aanvrager ook in de bestaande woningvoorraad sloopt, of capaciteit weg bestemd, dienen in principe positief te worden benaderd. Juist door op deze manier te blijven ontwikkelen, kan worden voorkomen dat er een overaanbod op de woningmarkt ontstaat.

Natuurlijk blijft het ook mogelijk om extra woningen toe te voegen, als daar behoefte aan bestaat. Medewerking verlenen aan bouwplannen waarbij de woningvoorraad toeneemt, dienen zorgvuldig afgewogen te worden en aan deze beleidsregels te worden getoetst.

Artikel 5 van de beleidsregels geeft het toetsingskader weer waaraan bij de uitbreiding van woningen getoetst dient te worden. In onderhavige geval is er sprake van de beëindiging van bestaande bedrijfslocatie met bedrijfsactiviteiten binnen de bebouwde kom, artikel 5.3.a. Daarnaast dient voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden onder artikel 5.9.

Artikel 5.9 stelt dat artikel 5.1 tot en met 5.8 uitsluitend van toepassing zijn wanneer door initiatiefnemer is aangetoond dat:

a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan;

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen door een gedegen afweging tussen de volgende elementen, zie bijlage 1:

- een geschikte perceel oppervlakte behorend bij het specifieke 'type' woning;
- een veilige wegenstructuur (hulpdiensten);
- een groene aankleding van het perceel.

b. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;

De woningen zijn specifiek gekozen op basis van de bevolkingsopbouw van de kern Vogelwaarde. De keuze van deze specifieke doelgroep zal zowel voor die doelgroep zelf als voor de starters mogelijkheden creëren binnen de kern Vogelwaarde. Ouderen zullen overstappen naar nieuwbouw, waardoor de oudere woningen in het centrum van Vogelwaarde vrijkomen voor starters.

c. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;

De bodemkwaliteit is geschikt voor deze functie, zie hoofdstuk 3.6.

d. een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;

Op basis van de aanwezige toetsingscriteria is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zie de nadere uitwerking in hoofdstuk 3.3.

e. een watertoets is uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;

Een watertoets is uitgevoerd en ter toetsing voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen, zie hoofdstuk 3.11.

f. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;

De locatie is niet gelegen in Grondwaterbeschermingsgebied.

g. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;

De locatie was nagenoeg volledig bebouwd en verhard en is inmiddels gesaneerd. Van inheemse planten en diersoorten beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming is geen sprake.

h. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden;

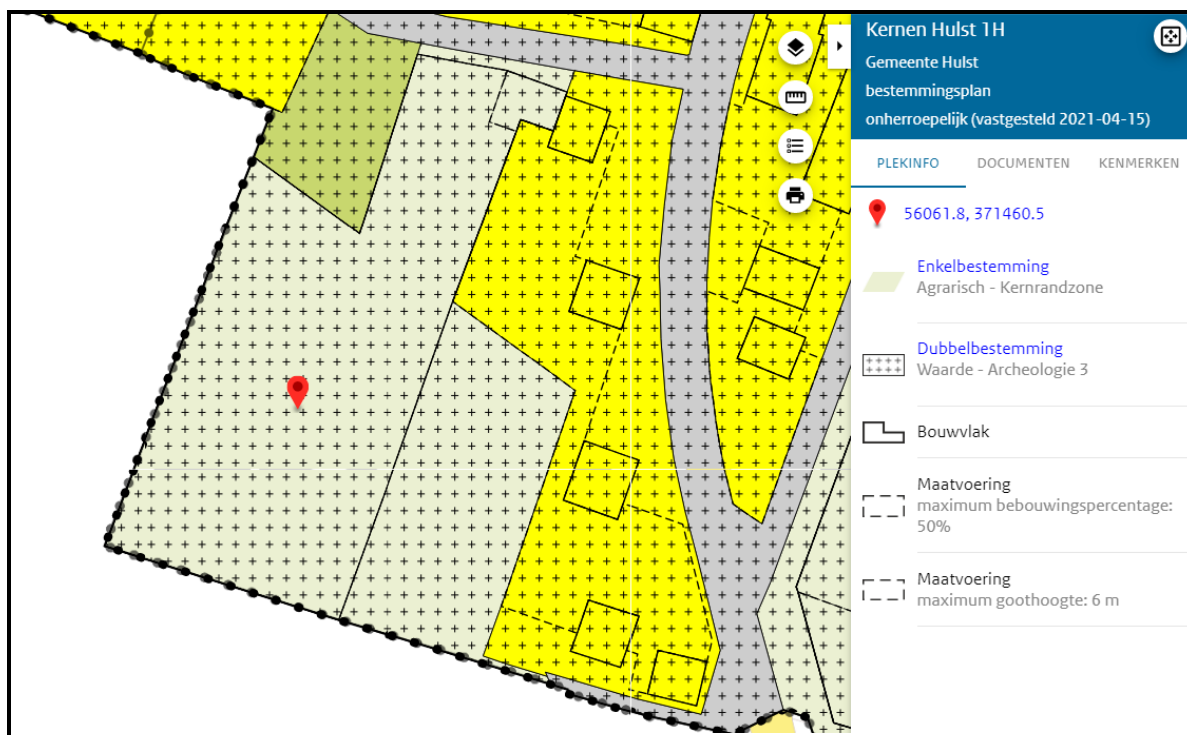
De ontwikkeling wordt voorzien van een landschappelijke inpassing en levert geen belemmering op voor naastgelegen percelen.

i. er wordt voldaan aan de Nota Grondbeleid.

Er is geen strijdigheid met de Nota Grondbeleid.

Bestemmingsplan Kernen Hulst 1H

Op de gronden is het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 15-04-2021). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Agrarisch - Kernrandzone, dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 3 met de aanduiding bouwvlak. Tevens zijn twee maatvoeringen, maximum bebouwingspercentage 50% en maximum goothoogte 6 meter van toepassing, zie figuur 4.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Kernen Hulst 1H

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient de huidige bestemming te worden omgezet naar Wonen met in totaal 8 woningen, de bestemming Verkeer en Groen.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 3,4 kilometer. Voor een bestemmingswijziging en een omgevingsvergunning bouwen is gekeken naar het effect van de gebruiksfase van de woningbouwlocatie. Hierbij is gekeken naar situatie waarbij het beoogde project per saldo zelf niet leidt tot een significante N-depositie ten opzichte van de omliggende beschermde gebieden binnen de begrenzing van het project of de locatie. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik feitelijk niet toe, maar uit de berekening van de beoogde situatie blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding, zie bijlage 2.

In de omgeving van het plangebied liggen geen gebieden welke zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Het dichtstbijzijnde natuurgebied betreft het Ruischende Gat op circa 450 meter, zie figuur 6. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk grasland. De werkzaamheden

hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk, zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 6: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

De locatie aan het Dorpspad 3 is momenteel in gebruik als bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. Binnen een jaar na realisatie van de

woningen zal de landschappelijke inpassing gerealiseerd worden om zo de leefomgeving weer aantrekkelijker te maken voor vogels.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.



Figuur 7: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland

Het plangebied is gelegen in de zuidwestelijke hoek van de kern Vogelwaarde. De omgeving wordt gekenmerkt door burgerwoningen. Het perceel is agrarisch bestemd. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland duidt twee objecten aan, zie figuur 7. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De locatie zelf is niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle boerderij en geclassificeerd met indicatief eindoordeel C. Eveneens is de woning aan Dorpspad 1 geclassificeerd met het eindoordeel C en daarmee als niet cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Andere relevante objecten zijn in de omgeving niet aanwezig. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande cultuurhistorische waarden in zijn omgeving.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (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 situ bewaard

moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is uiteindelijk doorvertaald en geïntegreerd in de Erfgoedwet.

De gemeente Hulst heeft in het bestemmingsplan Kernen Hulst, vastgesteld 15 april 2021, alle archeologische waarden vastgelegd. Voor het plangebied is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Voor graafwerkzaamheden onder 0,4 m-mv met een oppervlak tot 1.000 m² geldt voor deze zone een vrijstelling voor uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De grondslag van deze bestemmingswijziging betreft de wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal opnieuw worden beoordeeld of de vrijstellingsgrond wordt overschreden. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 wordt op de verbeelding overgenomen.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via het Dorpspad. Het Dorpspad betreft een erftoegangsweg met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Het Dorpspad sluit aan op de Schoolstraat welke weer voor ontsluiting zorgt richting het centrum of richting het buitengebied.

Verkeersgeneratie

Door het beëindigen van de agrarische activiteiten en de bouw van de woningen wijzigt de aard van de verkeersbewegingen en de bijbehorende verkeersdruk. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen en sanering van het agrarisch bedrijf neemt beperkt af. Wat met name wijzigt is dat zware verkeersbewegingen van vrachtwagens en tractoren volledig verdwijnen en hier enkel personenauto's voor terug in de plaats komen.

Op basis van de CROW-normering 2018, gemiddelde per categorie, gelden de volgende normen voor wat betreft de verkeersgeneratie.

Huidig:

Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief, rest bebouwde kom ligt tussen de 3,9 en 5,7 per 100 m² bedrijfsgebouw. Uitgaande van de 1.525 m² loodsen welke op het perceel aanwezig waren bedroeg de verkeersgeneratie $1.525/100 \times 4,8 = 73,2$ verkeersbewegingen.

Nieuw:

Koop, huis, vrijstaand, rest bebouwde kom ligt tussen de 7,8 en 8,6 per woning.

Koop, huis, twee-onder-een-kap, rest bebouwde kom ligt tussen de 7,4 en 8,2 per woning.

Deze normen resulteren in totaal ($2 \times 8,2 = 16,4$ en $6 \times 7,8 = 46,8$) in 63,2 verkeersbewegingen.

Het aantal verkeersbewegingen neemt af met 10 verkeersbewegingen per dag en tevens verdwijnt zwaar transport.

Parkeren

Op basis van de CROW-normering gelden de volgende normen voor wat betreft parkeren.

Koop, huis, vrijstaand, rest bebouwde kom ligt tussen de 1,9 en 2,7 per woning.

Koop, huis, twee-onder-een-kap, rest bebouwde kom ligt tussen de 1,8 en 2,6 per woning.

In totaliteit zijn ($2 \times 2,3 = 4,6$ en $6 \times 2,2 = 13,2$) in totaal 17,8 zijnde 18 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Binnen het plangebied biedt elke kavel reeds ruimte aan 2 parkeerplaatsen. Dat betekent dat in openbare ruimte nog 2 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Om voldoende voorzieningen te realiseren worden 8 parkeerplaatsen aangelegd in openbaar terrein. In totaal is er dan de mogelijkheid om 24 auto's te parkeren.

Hiermee is geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg en wordt een goede verkeersdoorstroming bewerkstelligd. Tevens zal de inrichting van het terrein voldoen aan de voorwaarden welke noodzakelijk zijn in geval van calamiteiten en bereikbaarheid van hulpdiensten.

3.5 Technische infrastructuur

Het plangebied was reeds aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Voor het aansluiten van de woningen dienen er aanpassingen plaats te vinden. Gezien de hoogteligging van de bestaande riolering in het Bospad is het noodzakelijk dat de nieuwe woningen aangesloten moeten worden op de riolering met behulp van een drukriolering. Door de pompput centraal op te nemen in het plan kunnen de acht woningen daarop worden aangesloten. De huidige riolering in het Dorpspad heeft een diameter 200. De riolering naar de ontwikkellocatie betreft geen gemeentelijke riolering. Voor de verdere uitwerking zal goed overleg plaatsvinden met de gemeente Hulst. Zeker nu ook in de Schoolstraat werkzaamheden zijn gepland. Afstemming van werkzaamheden heeft daarbij de voorkeur.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 8. Gezien de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf is voor de functiewijziging verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. Uit de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek blijkt dat rondom het kantoortje vervolgonderzoek noodzakelijk is. De overige onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

Naar aanleiding hiervan is vervolgonderzoek uitgevoerd. Op basis van de analyseresultaten van het nader asbestonderzoek kan worden geconcludeerd, dat de sterke verontreiniging met asbest zich bevindt ter plaatse van inspectiesleuf SL04. De oppervlakte van het verontreinigde gebied betreft circa 10 m². De puinlaag is circa 0,5 meter dik. Circa 5 m³ puin is sterk verontreinigd met asbest. De verontreiniging met asbest in de puinlaag ter plaatse van inspectiesleuven SL04 dient te worden verwijderd tot minimaal onder de 100 mg/kg ds of te worden geïsoleerd middels het aanbrengen van een duurzame verharding. Voorafgaande aan de uitvoering van de sanering dient een Plan van Aanpak worden ingediend bij het bevoegd gezag (IL&T).

Voor de sanering (BUS-melding) is reeds opdracht gegeven en volmacht verstrekt. Sanering zal plaatsvinden voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Beide rapportages zijn bijgevoegd. Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 8: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling afnemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg aanwezig, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden acht woningen opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Gelet op de verkeersintensiteit aan het Dorpspad en de afstand van de woning tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bouw van de acht woningen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Er zal een positieve ontwikkeling ontstaan nu het agrarisch bedrijf verdwijnt. Wanneer we enkel naar de nieuwe woningen kijken en hier 63 verkeersbewegingen per dag aan toerekenen dan is deze ontwikkeling te omschrijven als zijnde NIBM, zie figuur 9. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		63
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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 9: NIBM-tool (infomill)

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Signaleringskaart Externe Veiligheid. Het plangebied ligt op circa 1300 meter van de Provincialeweg N61. Dit is een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De locatie ligt, gelet op de afstand, binnen het invloedsgebied van ongevallen met giftige stoffen op deze route. In dit bestemmingsplan zijn redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers.

Om risico's te beperken en zelfredzaamheid te vergroten adviseert de Veiligheidsregio Zeeland als volgt:

1. Ventilatie: Maak de woningen luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten zijn en dat de mechanische ventilatie met een eenvoudige druk op een knop uitgeschakeld kan worden. Met deze maatregelen bieden de woning beter en langer bescherming tegen het binnendringen van giftige stoffen.
2. Risicocommunicatie: Informeer de bewoners over het handelingsperspectief bij ongevallen met giftige stoffen.

Initiatiefnemer neemt bovenstaande advies over en informeert kopers hierover.

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Rondom de locatie zijn enkel burgerwoningen gelegen. Dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is gelegen aan de Kerkdreef 5 te Vogelwaarde op een afstand van circa 100 meter van het plangebied. Tussen de Kerkdreef 5 en het plangebied zijn reeds burgerwoningen gelegen. Op deze locatie is een witlofkwekerij gelegen (sbi 011). De minimale richtafstand tot een witlofkwekerij bedraagt 30 meter. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

3.11 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>1525</td><td>1200</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>1700</td><td>800</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>800</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Het bestaande dakoppervlak (1.525 m²) loost het hemelwater momenteel op het oppervlaktewater. Van deze totale oppervlakte wordt 1.525 m² bebouwing gesloopt en wordt er ruim 200 m² verharding, vloerplaten en keerwanden gesloopt. De nieuwe bebouwing betreft een woning en bijgebouw (circa 150 m² per woning). Rondom de nieuwe woning wordt nog wat verharding aangelegd circa 100 m². De verkeersbestemming heeft een oppervlakte van 800 m². In totaal is er een afname van circa 425 m². Realisatie van extra waterberging is niet noodzakelijk. Het schone hemelwater van de nieuwe woningen en verhardingen zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Na overleg met het waterschap is het belang van een goede waterafvoer nogmaals aan de orde gebracht. Hemelwater moet naar de sloot en daarom wordt er nu voor gekozen om de zuidelijke sloot te dempen en aan de westzijde een nieuwe sloot te realiseren waarbij het schone van de sloot vanaf een zijde zal plaatsvinden. Alle betrokkenden zijn hiervan op de hoogte. De bestemming Groen aan de westzijde is hierdoor breder dan aan de zuidzijde</i>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	1525	1200	1	dichte bodemverharding	1700	800	2	doorlatende bodemverharding	0	800	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	1525	1200	1																		
dichte bodemverharding	1700	800	2																		
doorlatende bodemverharding	0	800	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		

	<i>aangezien de nieuwe sloot aan de westzijde gerealiseerd zal worden en deze in de bestemming Groen is verwerkt. Voor het dempen en nieuw graven van de sloot wordt een watervergunning aangevraagd.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De nieuwe woningen zullen voor vuilwater worden aangesloten op de riolering. Hemelwaterafvoer blijft plaatsvinden op oppervlaktewater.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</i>

Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Nee.</i> <i>De nieuwe woningen resulteren niet in een toename van structureel extra verkeer.</i> <i>De woningen worden bereikt via het Dorpspad. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nee.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de

planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor wonen in de kernen Hulst van de gemeente Hulst. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en Huisvesting arbeidsmigranten blijft van toepassing. Elke woning is in een bouwvlak gelegen waarbij tevens een maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen. Voor de specifieke locatie voor bijgebouwen is ook een bouwaanduiding op de verbeelding opgenomen.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kernen Hulst 1H van de gemeente Hulst. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen. Het plangebied omvat 4 bestemmingen zoals opgenomen in de regels.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals niet-permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens, terrassen, speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden, toegangswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroep en en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Vooroverleg en participatie

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en om de wijze waarop burgers bij de planvoorbereiding zijn betrokken.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is de concept ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan de provincie Zeeland, de Veiligheidsregio Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Hierop zijn, samengevat, de volgende overlegreacties ontvangen.

Provincie Zeeland, bij brief van 4 juli 2023

Overlegreactie

Er zijn naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan twee opmerkingen gemaakt. Een onderbouwing met betrekking tot hoe de betaalbaarheid van deze woningen worden geborgd ontbreekt. Het onderdeel stikstof moet worden aangevuld met de berekeningen voor zowel aanleg- als gebruiksfase.

Overwegingen en conclusie

De borging van de betaalbare woningen is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Een aangepaste stikstofberekening is als bijlage bijgevoegd en maakt onderdeel uit van de stukken die in het kader van het ontwerp ter inzage worden gelegd. Hiermee is invulling gegeven aan het gevraagde.

Veiligheidsregio Zeeland, bij brief van 21 juli 2023

Overlegreactie

Aangegeven wordt dat redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zijn zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, het uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. Wel wordt advies gegeven ter beperking van de risico's in de vorm van de volgende maatregelen:

-Ventilatie: Maak de appartementen luchtdicht afsluitbaar. Ramen, deuren (inclusief automatische schuifdeuren) en ventilatioorosters moeten gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie

dient met een druk op de knop uit te schakelen te zijn. Met deze maatregel wordt het binnendringen van gevaarlijke stoffen tegengegaan.

-Risicocommunicatie: Informeer de bewoners/gebruikers over het handelingsperspectief bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiertoe wordt een infographic met dit handelingsperspectief bijgesloten die verstrekt kan worden.

-Maatregelen verbeteren beheersbaarheid brandveiligheid.

Overwegingen en conclusie

De geadviseerde maatregelen worden gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning. De gestelde eisen worden verwerkt in de technische uitwerking van de infrastructuur.

Waterschap Scheldestromen, per e-mailbericht

Overlegreactie

-Vermoedelijk zal er bij extreme neerslag water af gaan stromen richting de kern. Ik adviseer het maaiveld zo in te richten dat bij extreme neerslag water richting het landelijk gebied kan afstromen. Ik vermoed dat het heel simpel kan door het maaiveld op een locatie iets te verlagen.

-Langs oppervlakte water is aan twee zijden van het oppervlaktewater een obstakelvrije onderhoudsstrook van toepassing. Deze onderhoudsstrook is 5 meter, gemeten vanuit het oppervlaktewater. Vanwege de beperkingen (volkstuinten) aan de ene oever (bestande situatie) is de onderhoudsstrook in het plangebied noodzakelijk vrij te houden. Wij verzoeken je dit aan te passen in het plan.

Overwegingen en conclusie

Hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot welke wordt gerealiseerd aan de westzijde van het perceel. Hier zal een nieuwe sloot worden gerealiseerd en de sloot aan de zuidzijde wordt gedempt. Het schonen van de sloot zal plaatsvinden vanaf een zijde waardoor de sloot altijd op een juiste wijze te schonen is. Hiermee wordt rekening gehouden met een obstakelvrije zone. De nieuwe sloot wordt gerealiseerd in de bestemming Groen.

Omwonenden

Initiatiefnemer heeft in een vroeg begin stadium direct aangrenzende bewoners persoonlijk gesproken en betrokken bij het plan. Hieruit blijkt niet van overwegende bezwaren van de betrokken partijen tegen het bouwplan. Er is een plan van aanpak participatie opgesteld, toegestuurd aan de gemeente Hulst en akkoord bevonden.

Zienswijzenprocedure

Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De ontwerp omgevingsvergunning ligt, na voorafgaande bekendmaking, voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend door eenieder.

5.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot "Wonen".

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;

- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- realisatie van de woningen past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening);
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de uitbreiding van de bouw van een woning op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten PM;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen vormt de bouw van de woningen geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.