

Partiële herziening bestemmingsplan Kernen 'Elzenstraat, Vogelwaarde'

Partiële herziening bestemmingsplan Kernen Elzenstraat, Vogelwaard

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bpvogelwelz-001O
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	28-05-2020
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor de herstructurering van Elzenstraat 2 tot en met 24 te Vogelwaard. Het plan behelst de sloop van twaalf woningen van woningbouwcoöperatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de herbouw van ten hoogste negen grondgebonden particuliere woningen.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving	8
2.2 Toekomstige situatie plangebied	9
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten.	14
4.1. Bodem	14
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Natuurwetgeving.....	22
4.7 Verkeer en parkeren.....	24
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	25
4.9 Kabels en leidingen.....	26
4.10 Overige belemmeringen.....	26
4.11 Waterhuishouding.....	26
4.12 Besluit M.E.R.	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29
5.1 Algemene opzet.....	29
6 Economische uitvoerbaarheid.....	30
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1 Vooroverleg	31
7.2 Zienswijzen	31
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek.....	32
Bijlage 2: Watertoetstabel.....	34
Bijlage 3: Stikstofberekening	36
Bijlage 4: Vooroverlegreacties.....	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Elzenstraat te Vogelwaarde staan in drie blokken van vier in totaal twaalf woningen. De woningen zijn bijna zestig jaar oud en voldoen niet meer aan de huidige eisen en wensen van de consument ten aanzien van comfort en duurzaamheid. De woningen zijn in eigendom van woningbouwcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Zij zijn voornemens om de woningen te slopen. In overleg met de gemeente Hulst is bepaald dat de gronden mogen herontwikkeld met twee vier-onder-één kap woningen en één vrijstaande woning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Elzenstraat is gelegen in het hart van het dorp Vogelwaarde in geografische zin. Ondanks de nabijheid van de sportvelden en de school, is het gebied in functionele niet het centrum van Vogelwaarde. Dit komt doordat de woonfunctie sterk overheerst.

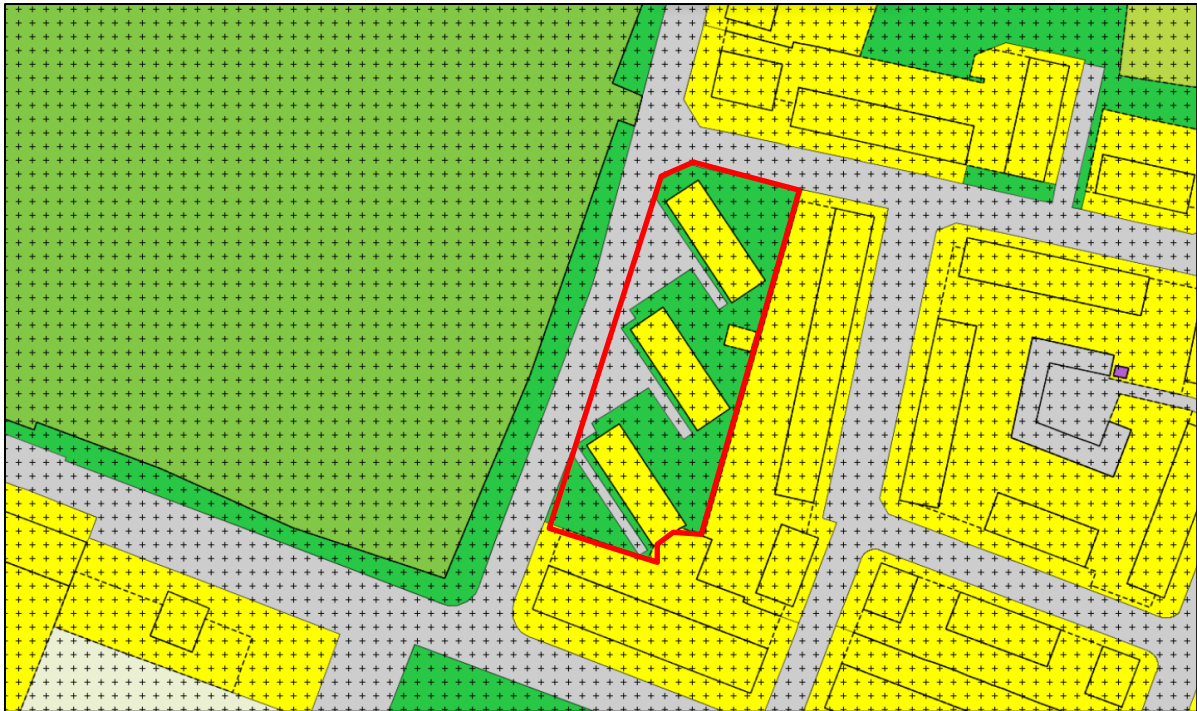
Het gebied wordt aan de west- en noordzijde begrenst door de Elzenstraat en de Olmenstraat en aan de oost- en zuidzijde door de achtertuinen van de woningen die grenzen aan respectievelijk de Wilhelminastraat en de Bossestraat. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 7 juni 2018 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In figuur 1.2 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'wonen', 'groen' en 'verkeer'. Tevens geldt de dubbelstemming 'waarde archeologie-3'. Omdat de toekomstige woningen niet binnen hetzelfde bouwvlak worden gesitueerd dan de bestaande woningen, passen deze niet rechtstreeks binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan ter plaatse partieel te worden herzien, ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Aan de Elzenstraat staan in de huidige situatie twaalf woningen. Deze woningen zijn gebouwd in blokken van vier en zijn opvallend diagonaal geplaatst ten opzichte van de Elzenstraat. Zowel aan de voor-, als achterzijde is er nauwelijks sprake van tuin. De woningen grenzen vrijwel volledig aan openbaar gebied. Het openbaar gebied is sober ingericht als parking, of grasveld. De woningen zijn veel voorkomend in Zeeuws-Vlaanderen en zijn oorspronkelijk gebouwd als seniorenwoningen. Later werden de woningen ook verhuurd aan één en tweepersoonshuishoudens.



Figuur 2.1: aanzicht Elzenstraat 2 t/m 24 (bron: Google Maps)

Vogelwaarde bestaat uit de twee oorspronkelijke kernen Boschkapelle en Stoppeldijk. Stoppeldijk is in de volksmond beter bekend onder de naam Rapenburg. In 1970 ging de gemeente Vogelwaarde op in de grotere gemeente Hontenisse. Sindsdien zijn beide kernen samengevoegd en worden Vogelwaarde genoemd. Sinds die periode zijn beide kernen door nieuwe woningbouwontwikkelingen naar elkaar toe gegroeid. Ook de voorzieningen werden vervolgens steeds meer samengevoegd. De aanwezigheid van twee kerkgebouwen zijn nog één van de weinige zichtbare overblijfselen waaruit blijkt dat er oorspronkelijk sprake was van twee dorpskernen.

De Elzenstraat is een zijstraat van de Bossestraat. De Bossestraat is een doorgaande oost-west verbinding die de oorspronkelijke kernen met nieuwe woningbouwontwikkelingen aan de noordzijde van deze straat met elkaar verbindt.

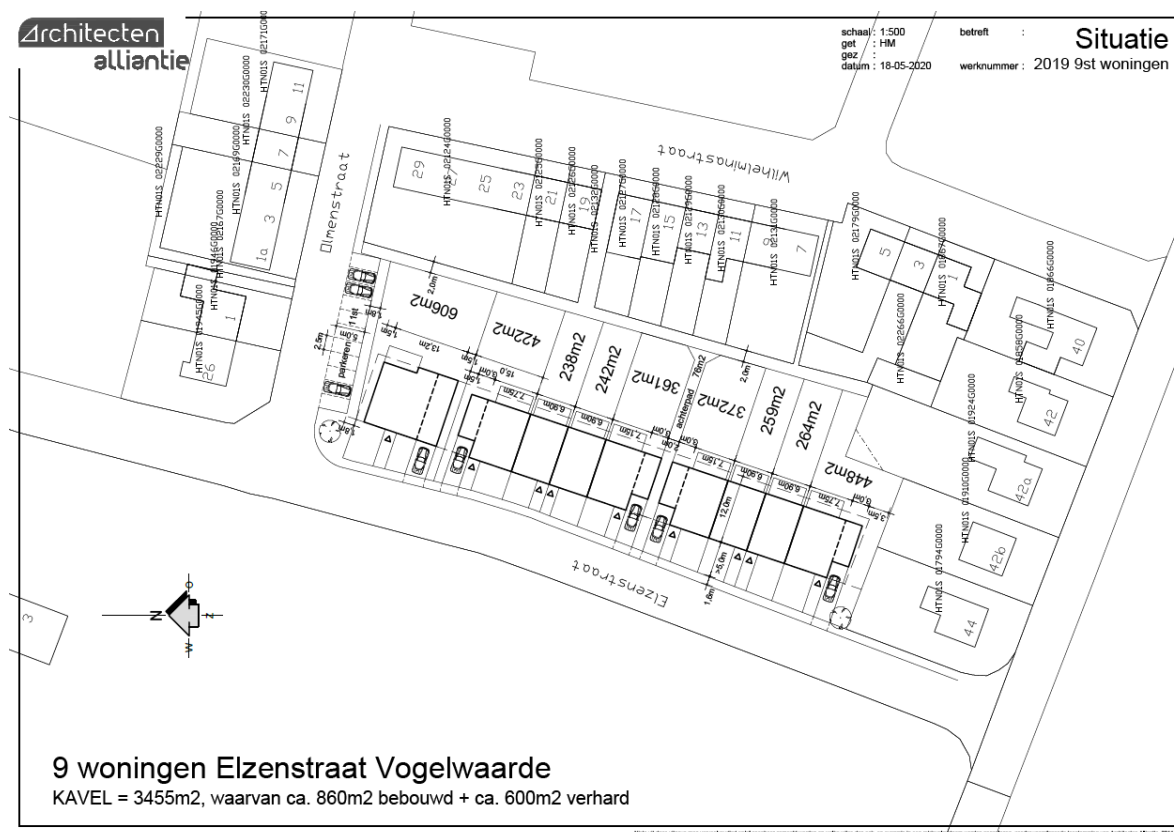
Aan de oostzijde van de Elzenstraat is de herstructureringslocatie aan de Elzenstraat. Aan de westzijde zijn voetbalvelden en tennisvelden gelegen.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

De twaalf verouderde woningen zijn inmiddels gesloopt. Het terrein wordt volledig bouwrijp opgeleverd. De huidige verkaveling diagonaal op de Elzenstraat komt te vervallen. De nieuwe woningen worden met de voorgevel grenzend aan de Elzenstraat gebouwd. Er worden negen woningen terug gebouwd, waarvan acht geschakelde woningen in twee blokken van vier en één vrijstaande woning aan de noordzijde van het plangebied. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap. De oppervlakte van de kavels varieert van circa 250 vierkante meter voor de tussenwoningen, 400 vierkante meter voor de hoekwoningen en 600 vierkante meter voor de vrijstaande woning aan de noordzijde.

Er is gekozen voor deze woningen, nadat een enquête is uitgezet in de kern Vogelwaarde naar de woningbehoefte. Daaruit bleek met name dat er behoefte was aan betaalbare woningen uit het middensegment.

De gemeente Hulst heeft op 21 augustus 2018 in principe reeds ingestemd met de beoogde herstructurering en ontwikkeling en op 19 mei 2020 met de verkaveling met negen woningen.



Figuur 2.2, toekomstige situatie plangebied (bron: Architecten Alliantie)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt. Het slopen van twaalf woningen en herbouw van negen woningen op dezelfde locatie voldoet aan de doelen van het MIRT.

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.



Afbeelding 3.1, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Herstructurering Elzenstraat, Vogelwaarde

In het voorliggende plan neemt het aantal woningen juist af ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie zijn er twaalf woningen aanwezig, in de nieuwe situatie worden negen woningen terug gebouwd, een afname van drie woningen. In de jurisprudentie wordt een ondergrens van het toevoegen van elf woningen gehanteerd om sprake te zijn van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Voor onderhavige ontwikkeling is zodoende een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);

- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologisch waarden in Zeeland.

De herstructurering aan de Elzenstraat binnen bestaand stedelijk gebied, zorgt voor een verbetering van de woningkwaliteit, omdat er sprake is van sloop van verouderde woningen en herbouw van nieuwe duurzame woningen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied. Voor woningbouw binnen stedelijk gebied zijn geen regels opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst 2012-2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het plangebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'herstructureren' valt. Het betreft hier delen van de gemeente waar de woningcorporaties woningbezit hebben.

Herstructurering biedt kansen om het gebied en de omgeving van een impuls te voorzien. Bij het proces van verbetering zal de hoofdfunctie van het gebied hetzelfde blijven, maar wordt de kwaliteit van het gebied verbeterd. In het geval van de Elzenstraat blijft de hoofdfunctie wonen. Bij herstructurering vindt de kwaliteitsverbetering zijn aanleiding in de wens of noodzaak om het vastgoed aan de eisen van de moderne tijd te laten voldoen. Na de realisatie van de herstructurering is het gebied in feite voor vele decennia weer toekomstbestendig gemaakt.

3.3.2 Woningmarktafspraken 2016-2025

In de woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. De herstructurering aan de Elzenstraat wordt meegenomen in de woningmarktafspraken.

De ontwikkelingen zorgt voor het vernieuwen van de woningmarkt en past binnen de woningmarktafspraken 2016-2025. Oude woningen worden uit de markt genomen, terwijl nieuwe woningen worden herbouwd. Deze nieuwe woningen zullen voldoen aan de actuele behoeften met betrekking tot duurzaamheid en comfort.

Omdat woningmarktafspraken worden gebaseerd op prognoses, worden deze afspraken regelmatig herzien. Omdat de bevolkingsontwikkeling binnen de gemeente Hulst zich gunstiger heeft ontwikkeld, dan geprognostiseerd, worden de woningbouwmogelijkheden verruimd.

3.3.3 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

Op 12 juni 2018 heeft het college van de gemeente Hulst beleidsregels vastgesteld waaraan nieuwe kleinschalige woningbouwverzoeken dienen te worden getoetst. In principe staat de gemeente Hulst positief tegen iedere woningbouwontwikkeling, waar per saldo geen sprake is van het toevoegen van extra woningen, of harde plancapaciteit. Dit stimuleert vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Wel zijn er een aantal stedenbouwkundige eisen en omgevingsaspecten waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. De omgevingsaspecten worden getoetst in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting van het bestemmingsplan.

In stedenbouwkundige zin is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De functie van het gebied wijzigt niet. Het aantal woningen neemt af. Gesteld kan worden dat onderhavige ontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht passend wordt geacht.

4. Omgevingsaspecten.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden 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).

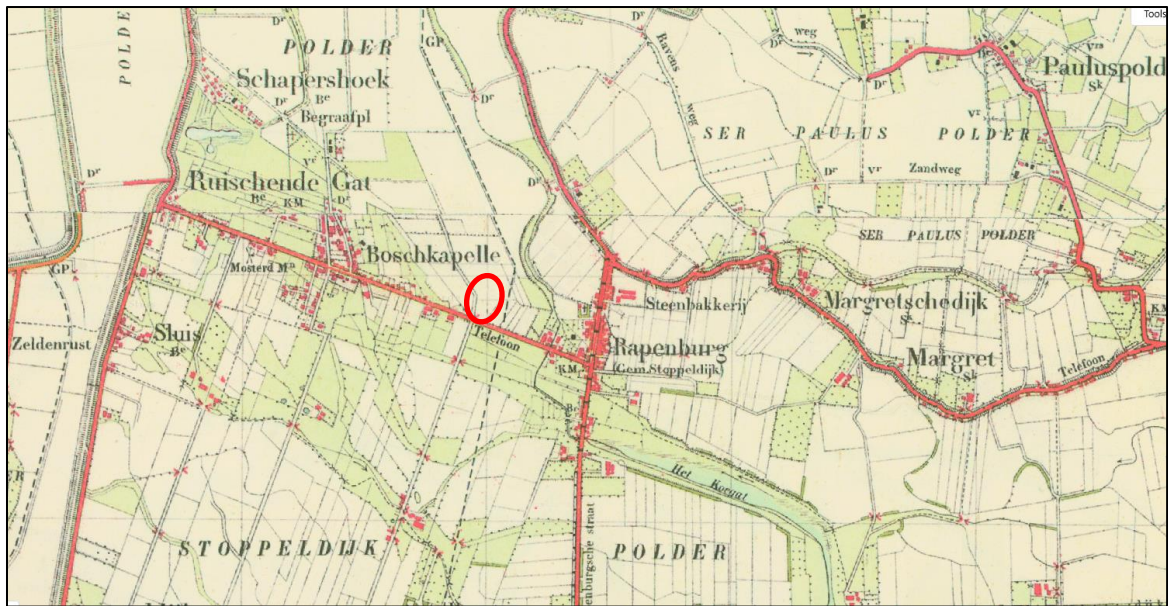
Voor de locatie aan de Elzenstraat blijft het gebruik van het plangebied onveranderd.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond, waaronder enkele tientallen jaren als boomgaard.



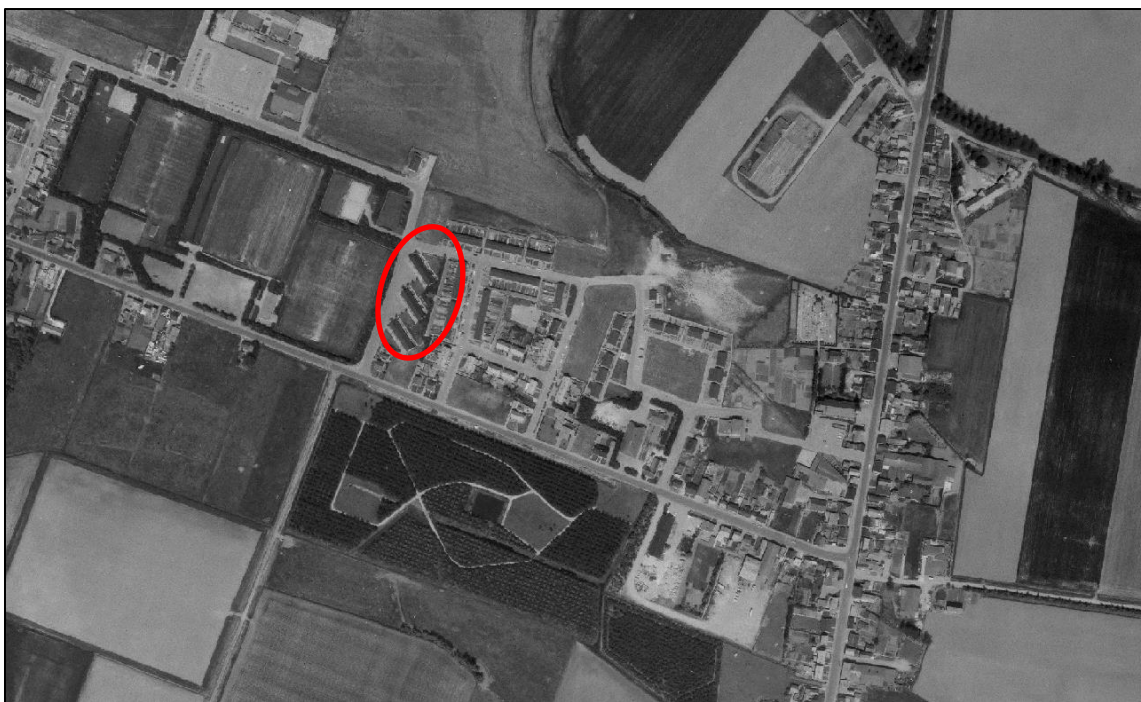
figuur 4.1, Topografische Militaire Kaart 1844-1852 (bron: www.zeeland.nl)



Figuur 4.2, Topografische kaart 1916 (bron: www.zeeland.nl)



figuur 4.3, Luchtfoto 1959 (bron: www.zeeland.nl)



Figuur 4.3, Luchtfoto 1970 (bron: www.zeeland.nl)

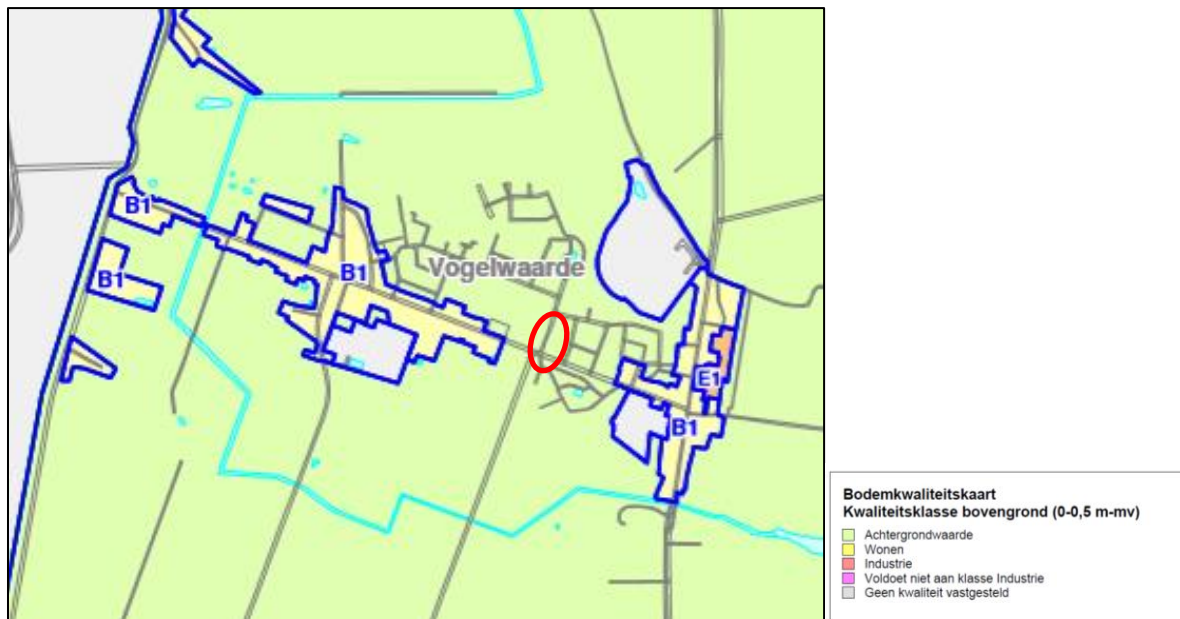


Figuur 4.4, Luchtfoto 2019 (bron: www.zeeland.nl)

Tot de bouw van de woningen aan de Elzenstraat in de jaren '60 van de vorige eeuw is het perceel altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Op basis van de historische gegevens blijkt niet dat het perceel ooit gebruik is geweest als boomgaard. Op basis van de historische gegevens wordt ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk geacht. In het kader van een toekomstig aan te vragen omgevingsvergunning zal wel een bodemonderzoek moeten worden overlegd. Dit is namelijk een indieningsvereiste. De locatie komt niet in aanmerking voor een vrijstelling van aanlevering van bodemonderzoek.

4.1.2 Bodemkwaliteitskaart

Voor het plangebied aan de Elzenstraat in Vogelwaarde is tevens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart geraadpleegd. Het doel van de bodemkwaliteitskaart is het in kaart brengen van de globale kwaliteit van de bodem. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in een aantal zones met een milieu hygiënisch vergelijkbare bodemkwaliteit. De zones zijn opgesteld door te kijken naar de ontwikkeling van wijken, het ontstaan van gebieden en de resultaten van de bodemonderzoeken. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklasse 'Achtergrondwaarde'. De geplande woningen passen binnen deze functieklasse.



Figuur 4.5, Uitsnede bodemkwaliteitskaart (bron: Gemeente Hulst)

4.1.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek en het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart, is er geen directe aanleiding voor het verwachten van bodemverontreiniging, welke belemmerend kan zijn voor de beoogde bestemming. In casu gaat het om sloop en herbouw van woningen, het gebruik en de functie van het plangebied wijzigen niet. Er vindt geen functiewijziging naar een gevoeligere functie plaats. De bodem is geschikt voor de functie wonen en een nader bodemonderzoek wordt in het kader van de huidige procedure tot het wijzigen van de bestemming derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Hoewel de Elzenstraat een 30 km/u weg is, is er toch een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, vanwege de nabijheid van de Bossestraat, waar sprake is van een 50 km/u weg. Zowel de geluidsbelasting van de Elzenstraat, als de Bossestraat zijn onderzocht. Daarnaast is de ontwikkeling gelegen nabij de

sportvelden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een nieuwe ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Door Van Kooten Akoestisch Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaaï inzichtelijk te maken. Tevens is de geluidsbelasting van de naastgelegen sportvelden meegenomen. Uit de resultaten blijkt dat beide bronnen relevant kunnen zijn voor geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting vanwege de Bossestraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting vanwege de Elzenstraat bedraagt maximaal circa 53 dB. Omdat de maximumsnelheid op de Elzenstraat 30 km/uur bedraagt, is toetsing aan de Wet geluidhinder voor deze weg niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel te worden beoordeeld of de geluidsbelasting vanwege de Elzenstraat een acceptabel woon- en leefklimaat niet in de weg staat. De geluidsbelasting van 53 dB vanwege de Elzenstraat moet als aanvaardbaar worden beschouwd. Deze geluidsbelasting ligt immers ruimschoots lager dan maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen langs geluidsgezoneerde wegen in stedelijk gebied.

Geluidsbelasting sportvelden

Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie komen licht verhoogde geluidsbelastingen voor vanwege de activiteiten op en aan de tennisbanen en voetbalvelden. In paragraaf 4.4 van het akoestisch onderzoek uit bijlage 1 is een beschouwing gegeven van de aanvaardbaarheid van de berekende geluidsbelastingen. Ondanks de licht verhoogde geluidsbelastingen is het woon- en leefklimaat nog altijd goed te noemen. De voornaamste argumenten hiervoor zijn:

- Een aantal van de geluiden zijn van korte duur en vinden soms niet meer dan eenmaal per week plaats (onderhoud). Dit betekent dat er geen sprake is van een onophoudelijk en onontkoombare geluidsbelasting;
- De woningen hebben een stille zijde aan de achterkant, waar zich de tuinen bevinden. Ventilatie kan voor keuze van de toekomstige bewoners aan deze zijde plaatsvinden, en de tuinen zijn stil;
- De geluidsniveaus zijn nog dermate beperkt, dat de geluidsbelasting binnenshuis met gesloten ramen en deuren laag zal blijven;
- Er is geen sprake van een noemenswaardig effect van cumulatie met andere geluidsbronnen.

Daarnaast wordt nog opgemerkt dat de tennisvereniging TC Vogelvlucht en voetbalvereniging vv Vogelwaarde kunnen voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit.

Toets

De berekende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï en de sportvelden staan realisatie van het plan voor de bouw van negen nieuwe woningen niet in de weg. Het geniet de voorkeur om de ventilatie van de toekomstige woningen niet aan de straatzijde, maar aan de achterkant van de woningen te plaatsen.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

Aan de Elzenstraat worden twaalf woningen gesloopt, hiervoor worden negen woningen terug gebouwd. Er is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Een nadere toets aan het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'buitengebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.3: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Voor onderhavig plan is gekeken naar mogelijke hinder voor omliggende functies met betrekking tot milieuzonering.

Nabij de Elzenstraat zijn geen bedrijven gelegen, welke hinder voor de omgeving kunnen opleveren. Wel zijn er ten westen van het plangebied het sportcomplex van voetbalvereniging Vogelwaarde en het tenniscomplex gelegen. Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzoneringen gelden voor beide complexen richtlijnen van vijftig meter voor het aspect geluid.

De afstand van de woningen tot de grens van deze complexen bedraagt, circa twintig meter. In het akoestisch onderzoek uit paragraaf 4.2 is hier reeds nader op ingegaan. Voor de woningen aan de Elzenstraat kan van deze richtafstanden worden afgeweken, vanwege het niet intensieve gebruik van de sportcomplexen. De meest gebruikte velden en banen liggen het verst van de nieuw te bouwen woningen aan de Elzenstraat af. Het volledig akoestisch onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de

omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

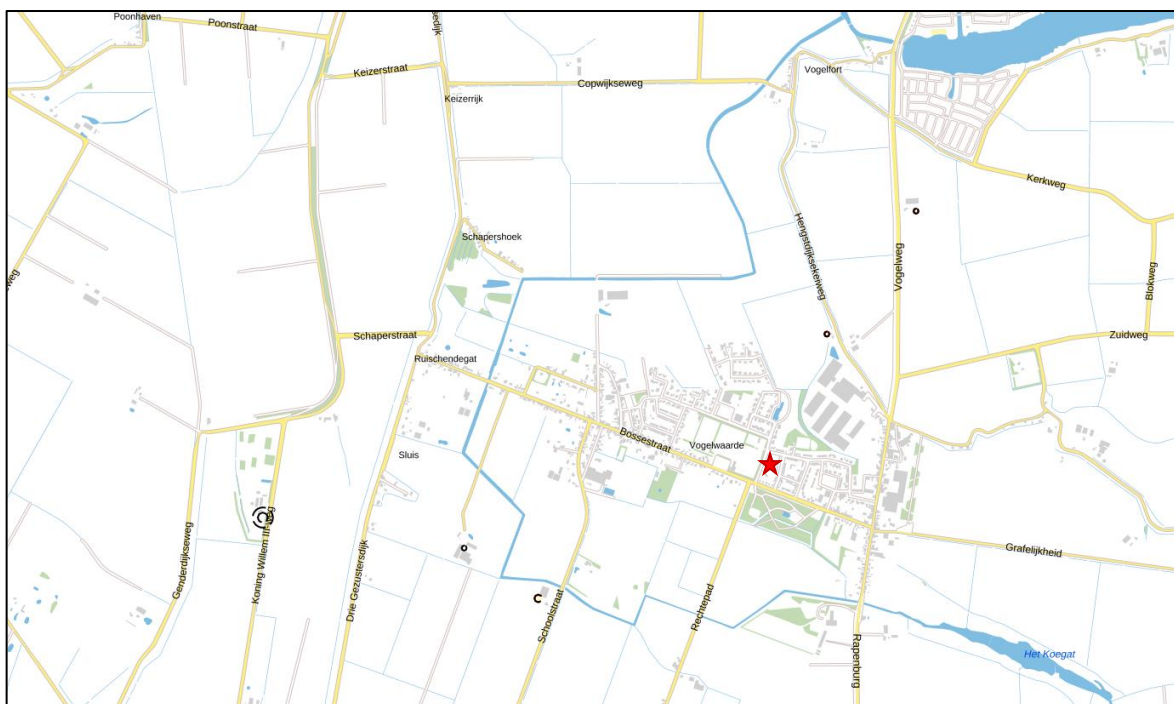
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Elzenstraat. Afgezien van enkele kleinere LPG-propaantanks bij agrarische bedrijven rondom Vogelwaarde, zijn er nabij het plangebied, of in de kern Vogelwaarde geen inrichtingen, of transportroutes aanwezig die vallen onder de werking van het BEVI. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is het plangebied rood aangeduid.



Figuur 4.6: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van meer dan een kilometer van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

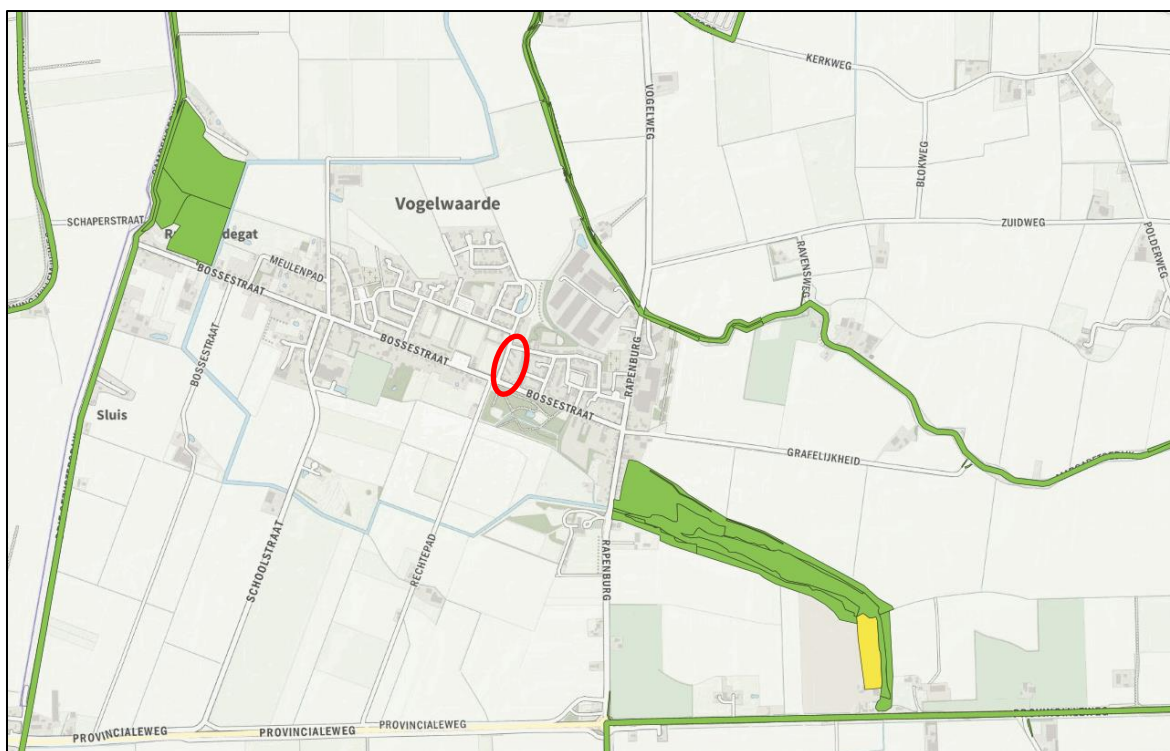
Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Natuurwetgeving

4.6.1 Flora en Fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en is inmiddels volledig gesaneerd van bebouwing. Het openbaar gebied is momenteel in gebruik als groene ruimte en wordt regelmatig onderhouden. Beschermde flora en fauna krijgen geen kans zich hier te ontwikkelen. Dit perceel hoeft op dit aspect niet nader onderzocht te worden.



Figuur 4.7, Natuurnetwerk Zeeland (bron: provincie Zeeland)

De dichtstbijzijnde gebieden van het natuurnetwerk Zeeland zijn de Hengstdijkse Keiweg die onderdeel is van het gebied 'dijken in Oost-Zeeuwsch-Vlaanderen' en het 'Koegat', een kreek aan de zuidoostzijde van Vogelwaarde. De Hengstdijkse Keiweg ligt op zo'n 450 meter van het plangebied en het Koegat ligt op 500 meter. Tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden ligt de bebouwing van de kern Vogelwaarde. In het plangebied wordt het aantal aanwezige woningen terug gebracht van twaalf naar negen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de gebieden uit het Natuurnetwerk Zeeland. Voor de volledige toets wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

4.6.2 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2015 trad het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voor het tijdvak 2015- 2021 in werking. In het programma waren maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteit in Natura2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstond ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS ongeldig verklaard en was het niet meer mogelijk om op basis van het PAS nog een vergunning te verlenen voor bouwactiviteiten. De rekenmethode om de stikstofdepositie te berekenen is inmiddels aangepast. Indien uit de nieuwe Aeries-calculator blijkt dat door een ontwikkeling de stikstofdepositie niet toe neemt in Natura2000-gebieden, dan kan het project alsnog doorgang vinden.

Door Fopma Natuuradvies is een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkelingen op het perceel aan de Elzenstraat. Uit de resultaten blijkt dat er voor de bouw- en gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, zoals de nabijgelegen Vogelkreek, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat de activiteiten behorende bij het graven, bouwen en ingebruikname van de woningen

woning geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. De volledige stikstofberekening is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeersbewegingen

Omdat er sprake is van een afname van het aantal woningen van twaalf naar negen, zal het aantal verkeersbewegingen eveneens afnemen. In dat opzicht zal de ontwikkeling in verkeerskundig opzicht een verbetering zijn.

4.7.2 Ontsluiting

Van de nieuw te bouwen woningen krijgen vijf woningen een ontsluiting met de oprit rechtstreeks op de Elzenstraat. Gelet op de afname van het aantal woningen en de relatief lage verkeersintensiteit van de Elzenstraat, zal dit geen problemen op leveren. Voor de ontwikkeling hoeft geen extra infrastructuur te worden aangelegd.

4.7.3 Parkeren

Het project zorgt vanwege een wijziging van aard en aantal woningen voor een veranderde parkeerbehoefte. In de huidige situatie wordt parkeren opgelost in de openbare ruimte. Omdat deze openbare ruimte wordt heringericht, ligt het niet voor de hand om een vergelijk tussen de huidige en toekomstige situatie te maken.

In het project worden woningen gerealiseerd die aantrekkelijk zijn voor zowel starters, als senioren. Voor de twee blokken van vier woningen volstaat een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, en voor de vrijstaande woning een norm van 2 parkeerplaatsen.

<i>Woningtype</i>	<i>Norm</i>	<i>Woningen</i>	<i>Plaatsen</i>
Vrijstaand	2	1	2
Starters / seniorenwoningen	1,7	8	13,6
Totaal			15,6

Daarmee komt de totale behoefte voor het project op zestien parkeerplaatsen.

In het plan is ruimte voor het parkeren van vijf auto's op eigen terrein. Op de hoekwoningen van de twee blokken, wordt een aangebouwde garage gerealiseerd. De opritten hiervan zijn tenminste zeven meter lang en bieden voldoende ruimte voor het parkeren van één auto.

Omdat de Elzenstraat gebruikt wordt als toegangsweg naar achterliggende woonstraten, is het niet gewenst om in de Elzenstraat parkeerkoffers te realiseren. Aan de noordzijde van het plangebied, gesitueerd aan de Olmenstraat wordt een parkeerkoffer met elf parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Opgemerkt wordt dat in de nabije omgeving bij de sportvelden en het dorpscentrum nog twee openbare parkeerterreinen aanwezig zijn.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Hulst heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden'. Omdat het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' waarbinnen onderhavige ontwikkeling is gelegen, is vastgesteld nadat het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' is vastgesteld, bevat het bestemmingsplan de meest actuele beleidsregels ten aanzien van archeologie in de voorschriften.

Toets

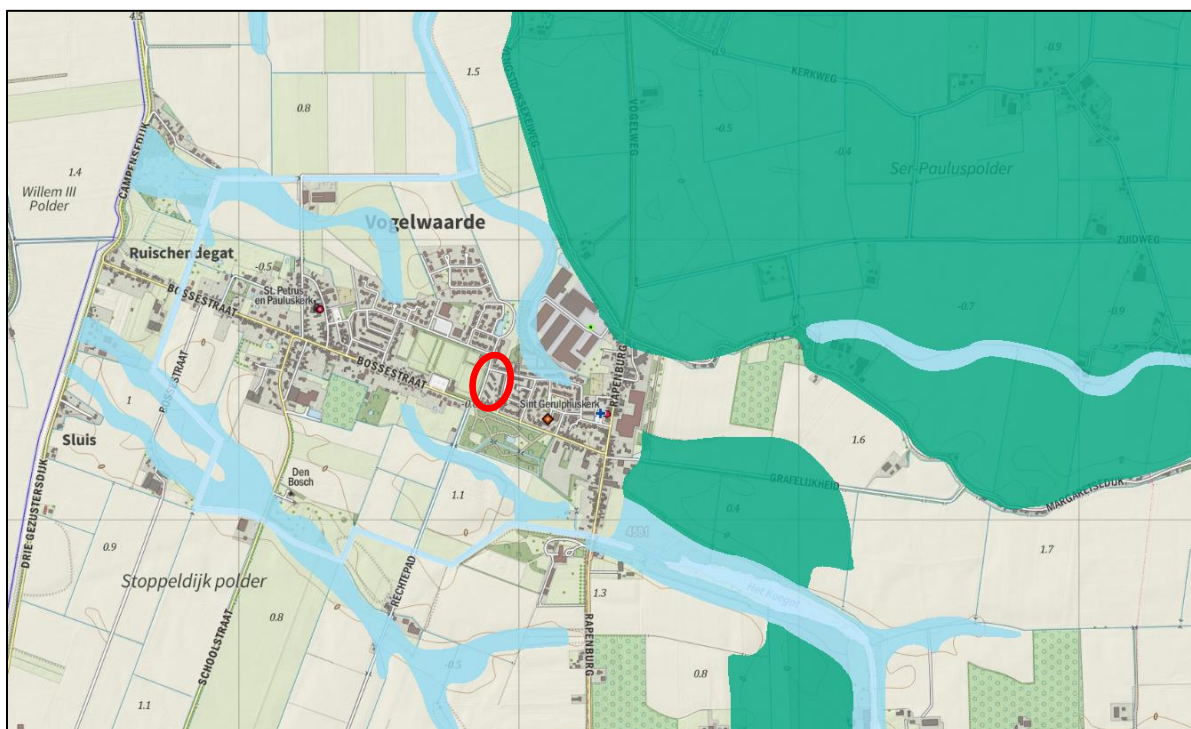
Aan de Elzenstraat is ruimte voor negen woningen. Het gebied is aangemerkt als 'Waarde archeologie-3'. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek nodig is voor ingrepen die een verstoringsoppervlakte hebben kleiner dan 1.000 m² en dieper dan 40 centimeter. Toetsing aan het aspect archeologie zal plaats vinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Met het overnemen van de regels voor archeologie uit het moederplan 'Kernen Hulst' is het aspect archeologie voldoende geborgd. Het aspect 'Archeologie' vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. De woonfunctie van het gebied wordt niet gewijzigd. De ontwikkeling heeft geen invloed op het omliggende landschap. De kern Vogelwaarde kent maar één Rijksmonument en dat is de Rooms-Katholieke Sint-Gerulphuskerk aan de Rapenburg. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.



4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

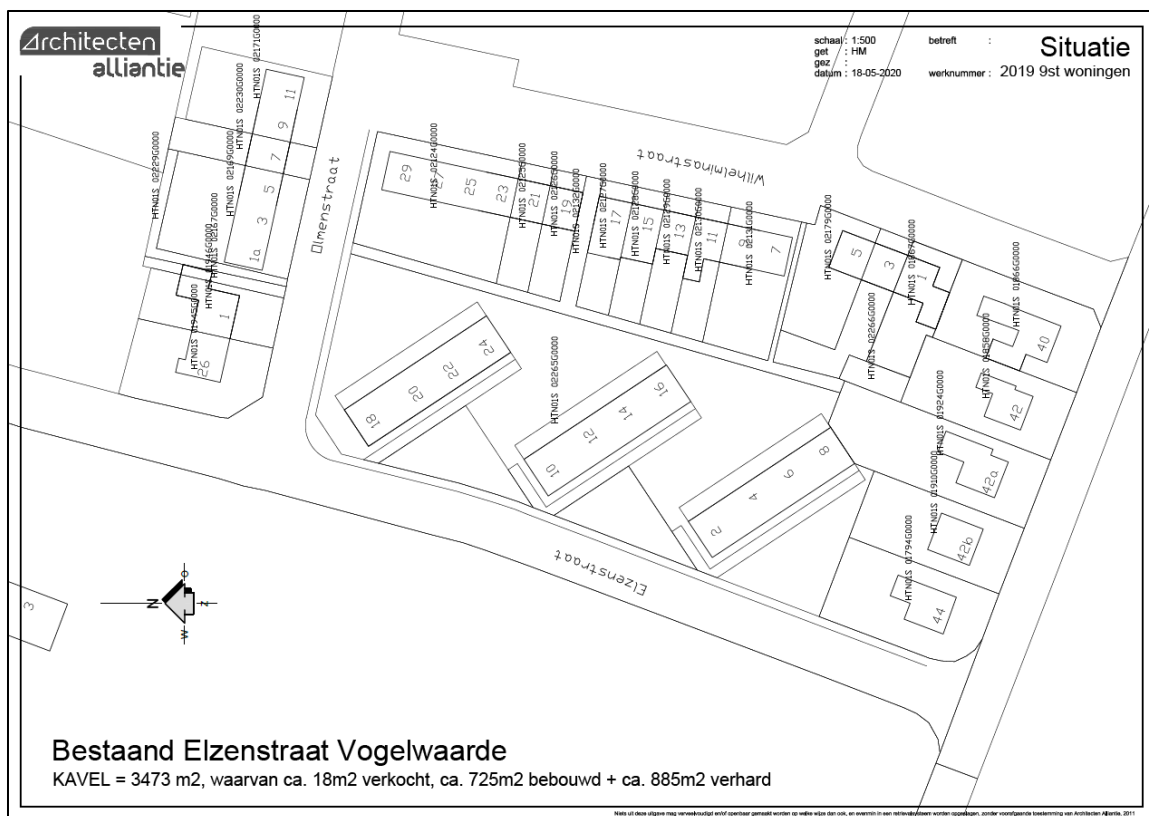
4.10 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.

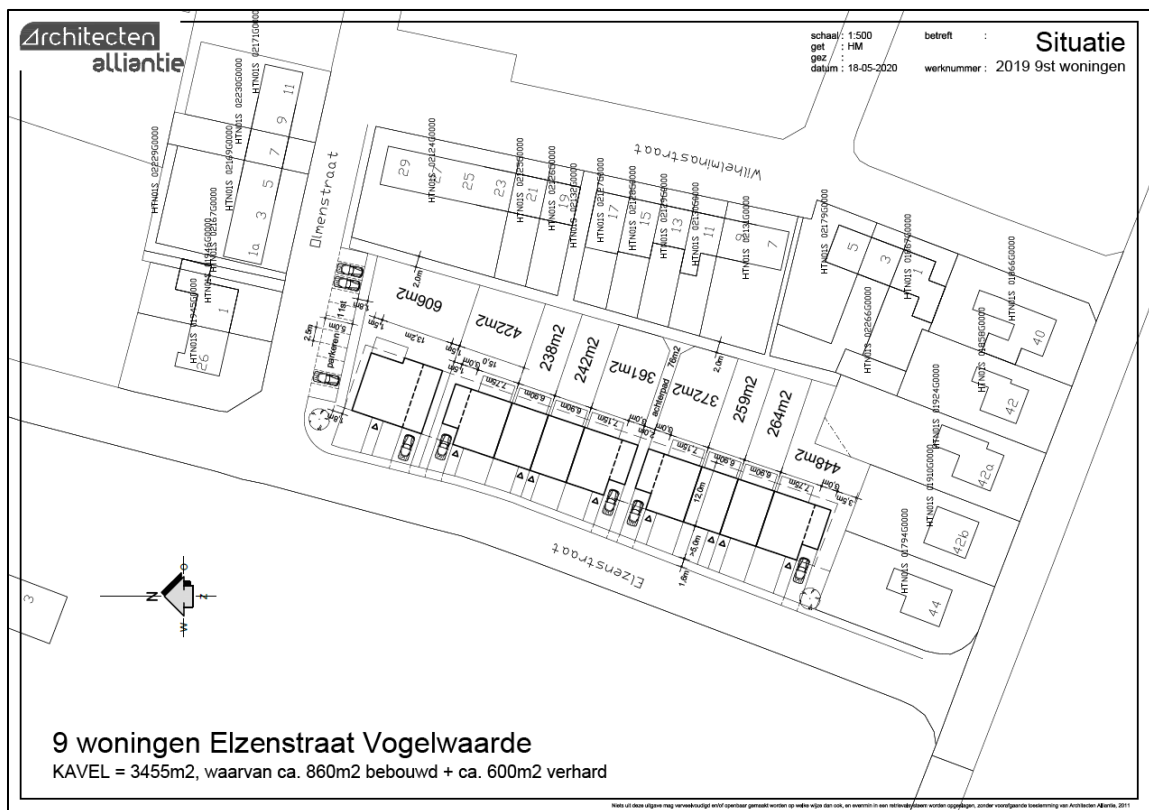
4.11 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De nieuw te bouwen woningen hebben een gescheiden afvoer van hemelwater en huishoudelijk afvalwater. Daarnaast is er sprake van een afname van de oppervlakte verharding, waarmee het initiatief een gunstig effect op de waterhuishouding heeft.



Figuur 4.9 Situatie voor sloop, totale verharding 1610 m² (bron: Architecten Alliantie)



Figuur 4.10 Situatie na sloop, totale verharding 1.460 m² (bron: Architecten Alliantie)

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 2.

4.12 Besluit M.E.R.

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het plan betreft het slopen van twaalf en herbouwen van negen woningen. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2. Het huidige gebruik van het plangebied is wonen.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd:

“Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Uit voorgaande volgt dat een ontwikkeling waarbij het totaal aantal woningen afneemt in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Kernen, Elzenstraat Vogelwaarde' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting wordt onder andere ingegaan op de aanleiding van de herziening, het beleidskader en de omgevingsaspecten. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming 'wonen' en 'verkeer' en de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' en zijn niet gewijzigd. De bestemming 'wonen' en 'verkeer' zijn aangepast, op basis van het door het college van B&W van de gemeente Hulst goedgekeurde ontwerp. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Aangesloten wordt bij de planregels die opgesteld zijn bij de regels uit 'Kernen Hulst'.

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (Inleidende Regels) bevat inleidende regels. In artikel 1 zijn de relevante begrippen gedefinieerd. Op deze herziening zijn de regels uit 'Kernen Hulst' van toepassing.
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. De bestemmingen verkeer en wonen zijn van toepassing. Daarnaast geldt een dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden.
- Hoofdstuk 3 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels. In artikel 5 is een standaard bepaling opgenomen onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, hierin worden onder meer afspraken vastgelegd over kostenverhaal en afhandeling planschade. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling. Wel hebben zij opmerkingen gemaakt op de paragraaf Flora en Fauna. Naar aanleiding van de opmerkingen is deze paragraaf aangepast, net als bijlage 3 van deze onderbouwing.

Waterschap Scheldestromen

Het plan wordt via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Waterschap Scheldestromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Scheldestromen een positief advies geeft. Zij adviseren om zoveel mogelijk de verharde oppervlakte te beperken.

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van DD. tot en met DD. voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken.

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Watertoetstabel

Bijlage 3: Stikstofberekening

Bijlage 4: Vooroverlegreacties