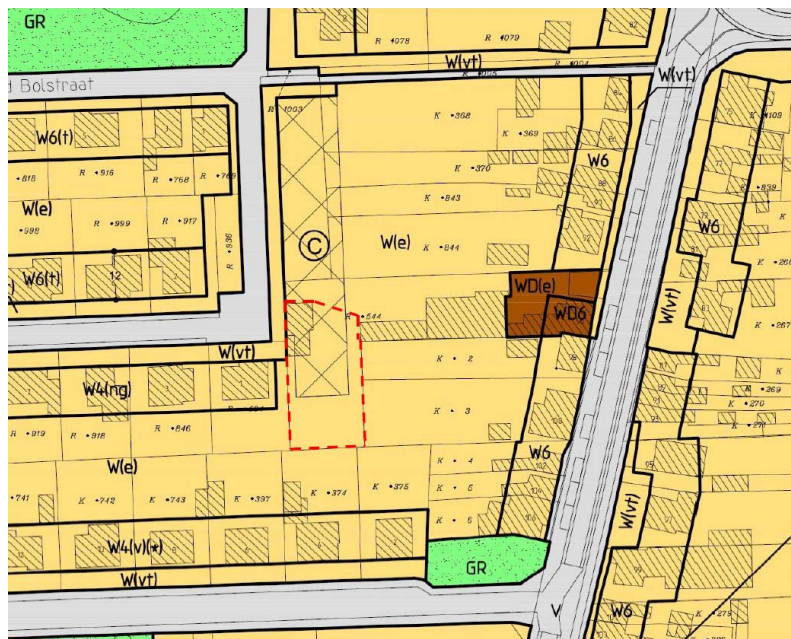


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

JAC. JORDAENSTRAAT CLINGE

PERCEEL: R 1534



**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
het ontwerp besluit tot wijziging van bestemming.**

JG ARCHITECTEN

**Ruimtelijke onderbouwing
Jac. Jordaanstraat te Clinge
Perceel: R 1534**

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
het ontwerp besluit tot wijziging van bestemming.**

Projectnummer: 1502
Identificatie: NL.IMRO.0677.jacjordaanstr-001V
Datum: 22 maart 2016
Projectleider: Ir. Jeroen Gerats

Status :	Datum:
Concept	07-03-2016
Ontwerp	22-03-2016
Vastgesteld	16-08-2016

JG ARCHITECTEN
TORENSTRAAT 41
5836 AK SAMBEEK
THE NETHERLANDS
+31 6 39 27 1699
JG@JGARCHITECTEN.NL

KVK NR.: 64275701

© JG ARCHITECTEN

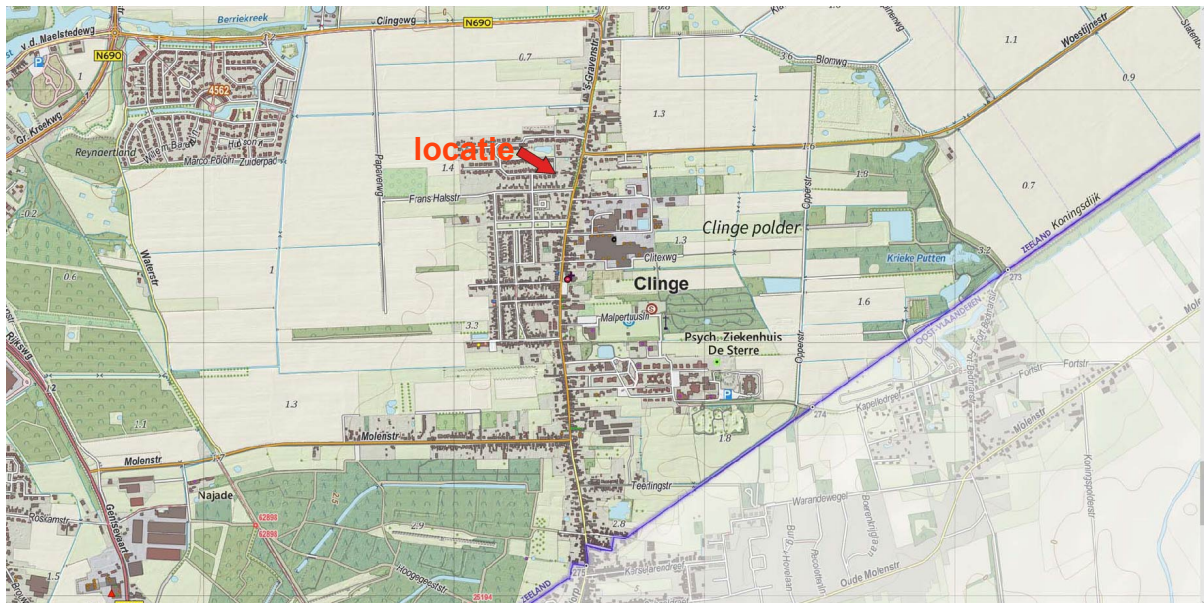
Niets uit dit rapport mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van JG Architecten, behoudens voorzover dit rapport wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit rapport mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE

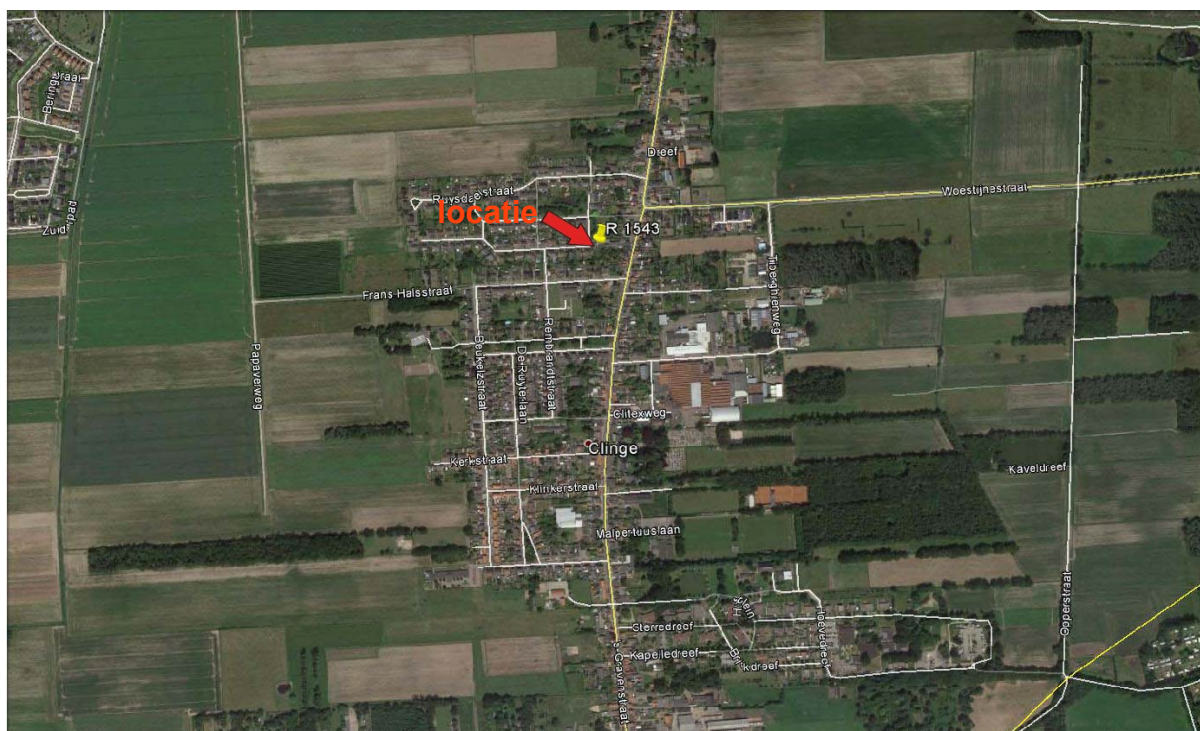
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het project	5
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Ruimtelijke en functionele analyse	7
1.4	Conclusie ruimtelijke onderbouwing	8
1.5	Wijzigingsplan	9
Hoofdstuk 2	Relatie met en toetsing aan geldend beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3	Sectorale aspecten	21
3.1	Bodemkwaliteit.	21
3.2	Archeologische analyse	21
3.3	Watertoets	23
3.4	Bescherming kwaliteit grondwater	23
3.5	Ecologie en natuur	24
3.6	Verkeer	27
3.7	Geluid	27
3.8	Milieuhinder en relatie met omliggende bedrijven	28
Hoofdstuk 4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen		
Bijlage 1	Kadastrale kaart	
Bijlage 2	Wijzigingsplan	
Bijlage 3	Fotoanalyse	
Bijlage 4	Bodemonderzoek	
Bijlage 5	Inventarisatie Archeologie	
Bijlage 6	Watertoets	
Bijlage 7	Inventarisatie Flora en Fauna	

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel is gelegen in het noorden van Clinge, gemeente Hulst.



Figuur 1.1 Topografische kaart van Clinge.



Figuur 1.2 Luchtfoto Clinge

1.3 Ruimtelijke en functionele analyse

De ruimtelijke hoofdstructuur van Clinge bestaat uit de 's-Gravenstraat met centrumstraat van de kern als hoofdfunctie, de lintbebouwing aan de noordzijde van de 's-Gravenstraat en aan de Molenstraat, het planmatig opgezette woongebied Clingepolder, een zorggebied en voorzieningengebied te midden van de kern. De rondom gelegen, onbebouwde dorpsranden geven Clinge een eigen kwaliteit.

De Jac. Jordaenstraat maakt onderdeel uit van een rustige ruim opgezette woonwijk met vrijstaande en geschakelde woningen van 1 a 2 bouwlagen met kap.

Door de ruime wijkopzet, het ontbreken van doorgaand verkeer en de aanwezigheid van groenvoorzieningen is er sprake van een aantrekkelijk en rustig woongebied.



Figuur 1.3 Luchtfoto plangebied

Perceel 1534 ligt in de oksel aan de oostzijde van de Jac. Jordaenstraat.

Het kavel maakte voorheen onderdeel uit van perceel 1535 (voorheen R.544) met adres 's Gravenstraat 96 en is momenteel nog als zodanig ingericht, als achtererf met kleine opstallen in de vorm van garages en schuren.

Door de herverkaveling is de hoofdtoegang van het perceel aan de Jac Jordaenstraat komen te liggen en heeft hiermee de potentie om als inbrei locatie t.b.v. woningbouw te dienen en daarmee bij te dragen aan de ruimtelijke en functionele cohesie van de wijk.



Figuur 1.4 Straatbeeld Jac. Jordaanstraat

1.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit, samenhang en ruimtelijk functionele opbouw van de gehele woonwijk. Eveneens wordt in positieve zin bijgedragen aan de stedenbouwkundige structuur van de wijk en wordt de beeldkwaliteit van de Jac. Jordaanstraat verbeterd.

Op basis van de uitgevoerde planologische en sectorale toetsing van dit project (zie daarvoor hoofdstuk 2 en 3) wordt geconcludeerd dat:

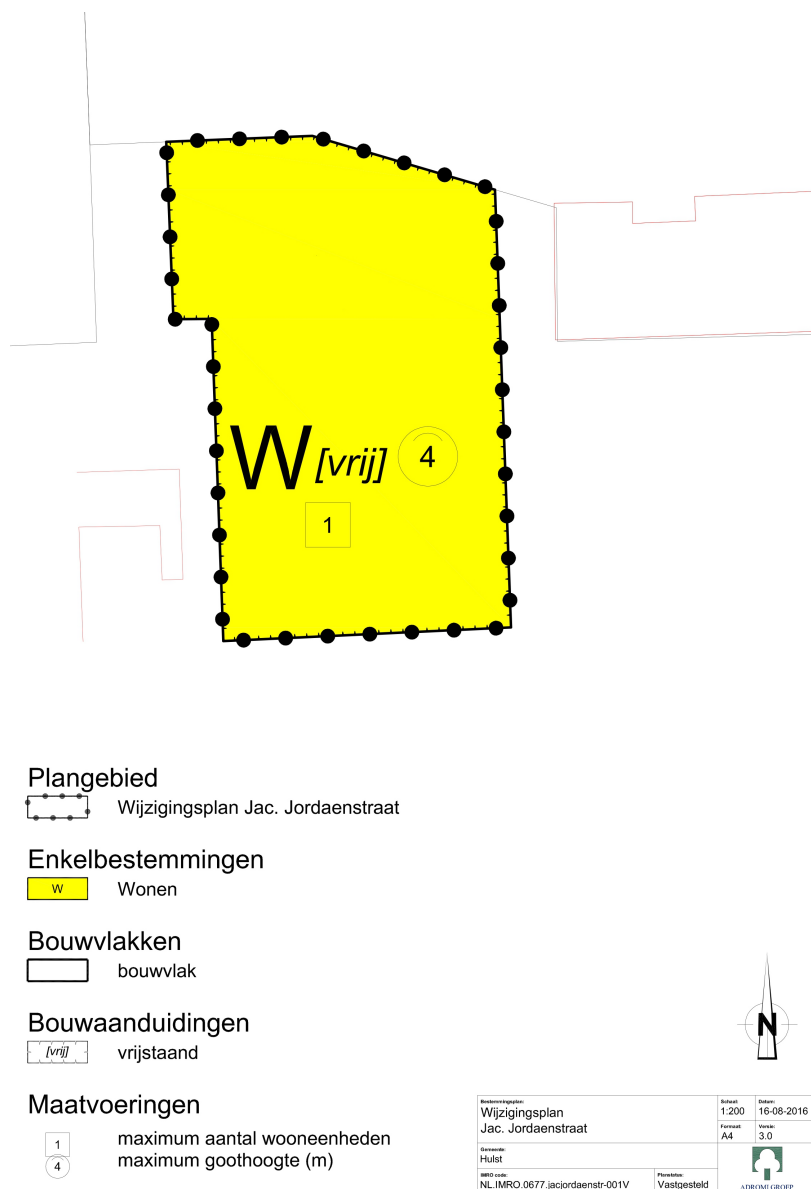
1. Het project voldoet aan de relevante planologische beleidskaders, wet- en regelgeving;
2. Er t.a.v. sectorale aspecten in deze fase geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging.

Indien bij toekomstige uitvoeringswerkzaamheden relevante archeologische sporen en vondsten aan het licht komen, geldt een wettelijke meldingsplicht.

In de omgevingsvergunning dient hiervoor een bepaling te worden opgenomen.

1.5 Wijzigingsplan

Met inachtneming van artikel 4 en artikel 29 (wijzigingsbevoegdheden) van het vigerende bestemmingsplan alsmede het bij het bestemmingsplan behorende “advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen” is in opdracht van de grondeigenaar t.b.v. het ontwerpbesluit tot wijziging door “Verhage-Lemahieu – Ruimteplanning en Vastgoed” volgend wijzigingsplan met IMRO code NL.IMRO.0677.jacjordaenstr-001V getekend en definitief vastgesteld. Dit plan is tevens als bijlage 2 opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 1.5 Wijzigingsplan

Voorts gelden de voorschriften volgens de planregels van het bestemmingsplan waarin volgens Art. 29 lid 2 onder i-4 de maximale goot (of boeibord) hoogte 4m en de maximale hoogte volgens Art. 4 lid 2 onder f de maximale bouwhoogte 8m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 RELATIE MET EN TOETSING AAN GELDEND BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft de volgende ambities voor Nederland weer die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

1. Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende) logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
2. De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
3. De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
4. Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland nog steeds de (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
5. Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel vergevorderd.

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten van nationaal belang en stelt per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het besluit is op 1 oktober 2012 uitgebreid. Eveneens zijn er enkele artikelen aangepast en in werking getreden.

De volgende projecten zijn momenteel in de Barro beschreven:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainport ontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en Waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
8. Elektriciteitsvoorzieningen
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

2.1.3 Conclusie

De bestemmingswijziging draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke structuur van de wijk en voldoet daarmee aan het rijksbeleid.

De bestemmingswijziging valt binnen de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan en is geen ontwikkeling die van wezenlijk belang is op rijksniveau.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Voor wonen is volgende passage van belang:

- Wonen. Ruimtelijk zet de provincie in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik en hanteert hiervoor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook bij woningbouw-ontwikkelingen wordt hieraan vastgehouden. Dit houdt in dat bij elk ruimtelijk plan de afweging wordt gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of realisatie kan binnen bestaand gebouwd gebied en indien dat niet mogelijk is, of de ontwikkellocatie multimodaal ontsloten is of wordt.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland (PRVZ, 2012)

- Een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het gemeentelijk beleid.
- Voor wonen, voorzieningen (detailhandel) en bedrijvigheid wordt ingezet op bundeling en herstructurering van de bestaande gebieden, voor zover dit laatste nodig is. Hiervoor zijn op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt en bedrijventerreinprogramma's opgesteld.

- In artikel 2.1 worden algemene regels gesteld voor duurzame verstedelijking; Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat een plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Eerst indien in die behoefte aantoonbaar niet kan worden voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing wordt een locatie benut die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

2.2.3 Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 – 24 januari 2014

De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten (Hulst, Sluis en Terneuzen) hebben te maken met dezelfde demografische ontwikkelingen. Er is op de lange termijn sprake van dalende bevolkingsaantallen, tevens is er sprake van ontgroening, vergrijzing en vanwege studie of werk is er een grote groep wegtrekkende jong volwassenen. Los van deze ontwikkelingen is er een transformatie opgave in de verouderde woningvoorraad en een grotere geplande woningbouwproductie dan dat er vraag is naar nieuwe woningen.

Tegenover deze bedreigingen staan ook kansen, zoals een sterke immigratie van met name Vlamingen en MOE-landers, het gunstige prijsniveau van woningen en kavels en een aantrekkelijke woonomgeving door de aanwezigheid van veel ruimte, natuur, strand en een om diverse redenen aantrekkelijk Vlaams achterland.

Om de uitdagingen en de kansen in gezamenlijkheid op te pakken is de regionale 'Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen 2020' opgesteld.

Ondanks de bevolkingskrimp, is er nog tot 2024 sprake van huishoudensgroei. Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met het toevoegen van extra woningen, echter nieuwbouw is nodig om te voldoen aan de kwaliteitsvraag en de veranderende huishoudensamenstelling. Anderzijds willen we geen overaanbod van woningen en verdere marktontspanning met leegstand, waardedaling en verloedering als gevolg. Sloop kan ruimte bieden voor extra nieuwbouw. Voor het toevoegen van woningen is een regionale afweging noodzakelijk. Deze regionale afweging is vastgelegd in de regionale woningbouw-planningslijsten. Momenteel wordt gewerkt aan een herziening van de woningmarktafspraken waarin ook deze woning wordt opgenomen. Of er sprake is van een goed en wenselijk, toekomst gericht plan is telkens een maatwerk afweging.

De woning wordt toegevoegd binnen bestaand bebouwd gebied en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het toevoegen van de woning vormt dan ook geen "concurrentie" voor overige bouwlocaties in Clinge. Bovendien gaat het om een zeer kleinschalige ontwikkeling.

2.2.4 Conclusie

De bestemmingswijziging van het perceel hangt samen met de vraag van een vestiger van buiten om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Nieuwbouw op deze inbrei locatie geeft invulling aan de wens tot herstructurering en voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

De behoefte wordt voorzien binnen bestaand bebouwd gebied en er kan gebruik worden gemaakt van bestaande ontsluitingswegen en voorzieningen. De kleinschalige ontwikkeling vormt geen concurrentie voor overige bouwlocaties in Clinge.

Het toevoegen van een woning op betreffend perceel draagt daarmee bij aan het beleidskader zoals dat is vastgesteld in het provinciaal, regionaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Hulst

De gemeenteraad heeft in 2012 de Structuurvisie Hulst vastgesteld.

- De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven passen.
- Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten.
- De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken.

In de structuurvisie zijn de volgende ontwikkelingen geconstateerd:

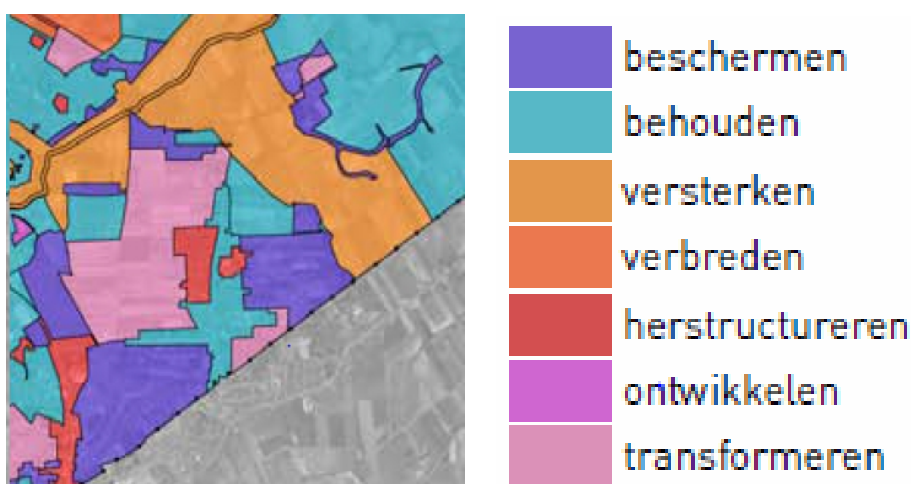
Dorpen in de gemeente Hulst

- De dorpen en woongemeenschappen bieden een rustige woon- en werkomgeving.
- Voorop staat dat alle dorpen moeten beschikken over de meest elementaire voorzieningen om een lokaal sociaal samenzijn vorm te geven. Ingezet wordt op levensloop bestendige woningen, bereikbaarheid en ontmoetingsplekken binnen en buiten de bereikbaarheid.

Voorzieningen

- De instandhouding van onderwijs, sport- en zorgvoorzieningen staat onder druk.
- Clustering zorgt voor een efficiënt, betaalbaar en toekomstvast aanbod van onderwijs-, sport- en zorg- en welzijnsvoorzieningen. Die zijn vooral bereikbaar, niet altijd direct beschikbaar.
- Het aantal voorzieningen zal afnemen. Voorzieningen krijgen een groter verzorgingsgebied voor meerdere kernen, waarbij ruimtes multifunctioneel gebruikt worden.

Om ontwikkelingen en initiatieven richting te kunnen geven is een strategiekaart ontworpen. Deze kaart laat zien dat op het grondgebied van de gemeente een zevental strategieën ingezet wordt.



Figuur 2.3 Strategiekaart

Het perceel ligt binnen het op de kaart in rood aangegeven herstructureringsgebied waarover in de structuurvisie de volgende passage is opgenomen:

Strategie 5 Herstructureren:

Tevreden over de huidige hoofdfunctie, ontevreden over kwaliteit, actieve/fysieke benadering om kwaliteit van hoofdfunctie te verbeteren.

2.3.2 Coalitieprogramma – 2014 – 2018 – 'Samen voor Hulst'

In het coalitieprogramma is opgenomen dat ruimtelijke ordening een belangrijk instrument is om de leefbaarheid in onze gemeente in stand te houden. Het college wil dan ook een zo goed mogelijk evenwicht scheppen tussen wonen, werken en recreëren. De meest relevante punten worden weergegeven.

- Het college staat voor een ruimtelijke ordening die zorgvuldig is en waarbij de gemeente een balans zoekt tussen de bescherming van de inwoners enerzijds en het verzorgen van zoveel mogelijk vrijheid voor elk individu anderzijds.
- Het college omarmt het principe van uitnodigingsplanologie en streeft naar flexibele bestemmingsplannen.
- Nieuwbouw moet passend zijn bij het karakter en de sterke kanten van de omgeving.
- Het college wil het startende bedrijven gemakkelijker maken.
- Het college streeft ernaar om duurzaamheid een volwaardige plaats te geven in ruimtelijke projecten.
- Het tegengaan van (dreigende) verkrotting, het stimuleren van particuliere woningverbetering en herstructurering van de woningvoorraad zijn speerpunten.
- Stem het aanbod van woningbouwmogelijkheden af op de vraag naar woningen.

2.3.3 Bestemmingsplan

Voor Clinge geldt het volgende bestemmingsplan:

Naam: Bestemmingsplan Clinge
 Plannummer: 6156
 Planstatus: Gewijzigd vastgesteld d.d. 28-05-2004
 e.e.a. zoals aangegeven in het gewaarmerkte en hierbij behorende
 "advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen"

Er is een ontwerpbestemmingsplan in ontwikkeling dat nog geen juridische status heeft.

Naam: Bestemmingsplan Clinge
 Identificatie : NL.IMRO.0677.bpclinge-001O
 Planstatus: Ontwerp 2015-02-18

T.a.v. het vigerende bestemmingsplan en de gedeeltelijke bestemmingswijziging van het perceel zijn de plankaart en planregels van belang waarvan hieronder nota:

Plankaart

Plankaart met daarop aangegeven het bestemmingsvlak met aanduiding We, woondoeleinden met nadere aanduiding erven en bijhorende bouwvoorschriften volgens artikel 4 van de planregels. De kruislings gearceerde zone gecodeerd C waarop een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11WRO ligt.

Planregels

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 3 lid 2 Doelstellingen

Het beleid is primair gericht op het veilig stellen, creëren en / of verbeteren van de beeldkwaliteit van het dorp Clinge. In dit plan mondt dat beleid uit in het behoud, het herstel en het versterken van de ruimtelijke structuur en identiteit van Clinge ook door middel van organische groei en in samenhang daarmee de (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte.

Artikel 3 lid 4 Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

De in lid 2 genoemde doelstellingen worden op de volgende wijze nagestreefd:

a. Om de leefbaarheid en de beeldkwaliteit van de kern Clinge veilig te stellen, te creëren en/of te verbeteren zal een beleid worden gevoerd dat is gericht op het behoud, het herstel en het versterken van de ruimtelijke structuur en de identiteit van het dorp en in samenhang daarmee de (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij wordt voor woningbouw het principe van organische groei van de kern als uitgangspunt gehanteerd. Naar de mogelijkheden van organische groei van de kern Clinge is een studie opgesteld. In deze studie, de Studie Organische Groei Clinge (oktober 2002), is onderscheid gemaakt in een groot aantal herstructurerings- en inbreidingslocaties, structuurversterkende, structuur neutrale en structuur vernieuwende locaties.

Hoofdstuk II Bestemmingen

Artikel 4 lid 6 Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO

Schrappen sub bestemmingen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de sub bestemmingen bij de bestemming "Woondoeleinden" (W) mogen worden geschrapt in Woondoeleinden (W) zonder sub bestemming, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid slechts mag worden toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de sub bestemming voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken.

Het gewaarmerkte advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen

De rooilijn is bepaald in de conclusie van het gewaarmerkte advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen;

Op de plankaart dient de rooilijn aan de achterzijde van het perceel 's Gravenstraat 96 te worden gelegd tot op de grens van de kadastrale percelen sectie R nummer 544 (nu R1534) en sectie R nummer 594.

Hoofdstuk IV Algemene bepalingen

Artikel 29 lid 2 a t/m f

Gebieden op de kaart aangeduid met "Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO"

2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemmingen van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO" te wijzigen, met inachtneming van de volgende algemene bepalingen:
 - a. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
 - b. vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
 - c. een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zekergesteld;
 - d. vooraf dient een watertoets te zijn 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;
 - e. voor zover de gronden eveneens zijn bestemd tot Grondwaterbeschermingsgebied: toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
 - f. vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet; alsmede met inachtneming van artikel 3 "Beschrijving in Hoofdlijnen" en de volgende specifieke bepalingen:

Artikel 29 lid 2 - i

Gebied met wijzigingsbevoegdheid C: Inbreidingslocatie Ferdinand Bolstraat

- De bestemming "Woondoeleinden" met de nadere aanwijzing (e) mag worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden" met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast, indien de voor het perceel 's-Gravenstraat 96 verleende vergunning Wet Milieubeheer zijn ingetrokken, dan wel dat de belemmeringen voor woningbouw op grond van de aan dit bedrijf verleende vergunningen Wet milieubeheer zijn komen te vervallen;
 2. ter plaatse mogen ten hoogste 3 woningen worden gebouwd;
 3. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 4. de maximum goot- of boeibordhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen.
- Wijzigingsbevoegdheid code C.

Artikel 30.2

Procedure bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a) het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b) de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c) de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d) gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

2.3.4 Woningbouwprogramma en welstand

Woningbouwprogramma:

Het gemeentelijk woningbouwprogramma en volkshuisvestingsbeleid baseert zich op het de Concept woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 d.d. 24 januari 2014 zoals omschreven in paragraaf 2.2.3.

Welstand:

Voor het bouwen van een woning op het perceel is een omgevingsvergunning nodig.

Bij de aanvraag wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.

Het bouwwerk wordt zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. In artikel 12a is bepaald dat de welstandsbeoordeling moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandsnota) van juli 2015 vormt het beleidskader voor planindieners en vormt de basis voor advisering over schetsplannen en vergunningaanvragen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan het college van burgemeester en wethouders.

De herziene nota Ruimtelijke Kwaliteit is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

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

Het perceel ligt in Clinge net buiten de dorpskern en lintbebouwing van de 's Gravenstraat in een naoorlogse uitbreidingswijk. De bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande en geschakelde woningbouw van een tot twee verdiepingen met hoofdzakelijk zadeldakken. De woningen zijn traditioneel in hun hoofdvorm, opgebouwd in metselwerk en een kap van pannen en kennen een eenvoudige functionele gevelindeling. De kavels zijn ruim van opzet. De terug liggende rooilijn biedt ruimte aan voortuinen die voorzien in een soepele zachte overgang van het publieke domein naar privé omgeving en het straatbeeld een rustige en ontspannen groene setting geven. De eenduidigheid in typologie en bouwhoogte geven de woonwijk samenhang en haar specifieke ruimtelijke kwaliteit.

Toetsingscriteria:

De Nota ruimtelijke kwaliteit omschrijft toetsingscriteria op verschillende beoordelingsniveaus. Het beoordelingsniveau geeft de intensiteit van de gemeentelijke zorg voor ruimtelijke kwaliteit aan. Die varieert: sommige gebieden vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. Het perceel ligt in een planmatig woongebied.

Voor alle planmatige woongebieden is het soepele beoordelingsniveau van toepassing.

Dat betekent dat bij (vervangende) nieuwbouw en toevoegingen of wijzigingen van bebouwing alleen wordt gekeken naar de hoofdkenmerken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Bouwplannen op het achtererf worden niet preventief beoordeeld.

Volgens de Nota ruimtelijke kwaliteit worden bij toetsing de volgende criteria gehanteerd:

Algemeen	• Waarborgen van de aanwezige samenhang op wijk-, buurt- of gebouwniveau.
Plaatsing	• Aandacht voor uitstraling van bebouwing (dorpsranden) vanaf het landschap. • Behouden van bestaande verkavelingspatroon en bebouwingstypologie, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
Massa en vorm	• Aanwezige rooilijnen respecteren, waarbij het bestemmingsplan leidend is. • Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt. Accenten door maatvoering zijn in beperkte mate mogelijk.
Gevelkarakteristiek	• Respecteren van de samenhangende uitstraling van de buurt, complex of individueel gebouw. • Behouden van de aanwezige ritmiek en herhaling. • Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.
Materiaalgebruik	• Binnen een bestaande stedenbouwkundig en/of architectonisch eenheid dienen de materialen van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, evenals aangebouwde gedeeltes op elkaar te worden afgestemd. • Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en dakpannen passend in de omgeving. Toepassing van eigentijdse materialen is mogelijk.

2.3.5 Conclusie

De bestemmingswijziging draagt bij aan het versterken van de kwaliteit van de hoofdfunctie wonen en de beoogde organische herstructurering van de woningvoorraad op inbrei locaties.

Tevens wordt ingespeeld op de vraag naar het ontwikkelen van een woning door een vestiger van buiten.

De planvorming past zodoende binnen de structuurvisie, het coalitieprogramma en het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Hulst.

Bij de planvorming van de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de criteria van de Nota ruimtelijke kwaliteit. De nota vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Bestemmingswijziging van bestemming erf met opstallen als garages en schuren naar een volwaardige woonbestemming volgens aangegeven bouwvlak past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals omschreven in de planregels van het bestemmingsplan. Van een negatieve achterkant aan de Jac. Jordaenstraat transformeert de grond naar een positieve voorkant die het karakter van het woonklimaat van de wijk versterkt waarmee aan de doelstellingen van het bestemmingsplan wordt voldaan.

De voorwaarden voor wijziging genoemd in hoofdstuk IV artikel 29 lid 2 b t/m f van de planregels worden behandeld in hoofdstuk3.

HOOFDSTUK 3 SECTORALE ASPECTEN

3.1.1 Bodemonderzoek

Om te voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarde genoemd in art. 29 lid 2 onder b; bodemkwaliteit, is op 5 januari 2016 door Eurofins Lab Zeeuws Vlaanderen BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek verricht dat als bijlage 4 is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1.2 Conclusie:

Volgens het onderzoek onder paragraaf 5.2 aanbevelingen kan worden geconcludeerd dat vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk worden geacht en dat er in de huidige situatie en met betrekking tot toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn.

De resultaten van het grondonderzoek vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

3.2.1 Archeologische analyse

Om te voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan de archeologie is een analyse gemaakt van het geldend beleid voor het betreffend perceel om als uitgangspunt voor de besluitvorming over de noodzaak van een archeologisch vooronderzoek te dienen.

Kaartbijlagen die van belang zijn voor dit onderdeel zijn als bijlage 5 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2.2 Beleidskader

Voor het perceel geldt het volgende beleidskader van de verschillend overheden:

Rijk:

De Monumentenwet 1988 stelt om te voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologie beleid.

Provincie:

Provincie Nota Archeologie 2006-2012

Beleidsnota 'Archeologie naar deltagoogte' (2008)

Provinciale richtlijn (2009)

'De Provinciale Onderzoeksagenda Zeeland 2009-2012' (POAZ, 2009)

Archeologische MonumentenKaart (AMK)

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Gemeente:

Samen met een aantal andere Zeeuwse Gemeenten heeft de gemeente Hulst door Vestiga BV Archeologie & Cultuurhistorie archeologiebeleid laten verwoorden en vormgeven dat op 22 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op 2 januari 2013 heeft het college de beleidsregel "Handleiding gemeentelijke toets archeologiebeleid, aanvulling op archeologiebeleid" vastgesteld.

Deze beleidsregel vormt een handleiding om archeologische waarden te toetsen, en is een praktische uitwerking c.q. een aanvulling op het gemeentelijk archeologiebeleid.

Het rapport bestaat uit deel A en deel B.

Deel A: Beleidsnota gemeentelijke archeologische monumentenzorg. Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling gaat geven aan haar rol van bevoegd gezag, verwoordt ze de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan (taken, instrumenten, actiepunten).

Deel B: Archeologische beleidskaart en toelichting

De beleidskaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting. Samen bevatten deze de noodzakelijke informatie en motivering hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met “bekende en te verwachten archeologische monumenten” (artikel 38a Monumentenwet). Daarmee is deel B de ruimtelijke uitwerking van het archeologiebeleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

3.2.3 Analyse

De volgende voor het perceel relevante kaarten uit deel B van het rapport zijn geraadpleegd.

- Kaartbijlage 5-1 : Inventarisatie archeologische waarnemingen, gewaardeerde terreinen en wrakken.
- Kaartbijlage 8-1 : Inventarisatie Dorpskernen Clinge.
Alsmede bijhorend advies van par. 6.3 pag. 41 van deel B van het rapport.
- Maatregelenkaart: Kaartlaag 1 Walcheren
Kaartlaag 2 Hollandveen
Kaartlaag 3 Wormer
Kaartlaag 4 Pleistoceen

Volgens Kaartbijlage 5-1 valt het perceel binnen de zone die is gemarkeerd als gewaardeerd terrein met nummer 13483.

Volgens kaartbijlage 8-1 is het perceel weliswaar gelegen binnen de zone die is gemarkeerd als terrein van hoge waarde (AMK) maar valt het buiten de begrenzingen 1830, 1850 en 1950.

Het advies volgens par 6.3 stelt voor om de grens van het bebouwd gebied rond 1830 als grens voor terrein van archeologische verwachting te nemen.

Volgens de Maatregelenkaart voor Laag 1, niveau laagpakket van Walcheren valt het perceel binnen de zone aangeduid als categorie 4: hoge verwachting.

Volgens de maatregelenkaarten voor Lagen 2 en 3 niveau laagpakket van Hollandveen respectievelijk Wormer valt het perceel binnen de zone aangeduid met categorie 8: geen verwachting

Volgens de kaart van Laag 4, Pleistoceen dekzand valt het perceel binnen de zone aangeduid als categorie 4: hoge verwachtingen.

Er wordt verwacht dat het perceel op een pleistocene dekzandrug gelegen is die al in de late Middeleeuwen in cultuur is gebracht.

3.2.2 Conclusie

Om te beoordelen of een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk wordt geacht is het stappenplan doorlopen van de handleiding gemeentelijke toets archeologie.

De laagst maatgevende categorie van het perceel volgens de maatregelenkaarten is 4.

Het toekomstig bebouwd oppervlak wordt geschat op 100 m2.

Het type fundering is in deze fase van de planvorming nog onbekend.

Hieruit blijkt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is aangezien de verstoring kleiner zal zijn dan 250 m2.

Voorwaarde voor de omgevingsvergunning:

Indien zonder vooronderzoek aan wordt gevangen met bouwwerkzaamheden is de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen.

Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de herziene monumentenwet uit 1988. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten.

De toekomstige opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging die samenhangt met de eigendomsoverdracht van het perceel.

3.3.1 Watertoets

Aan de hand van de watertoetstabel van het Waterschap Scheldestromen (en de daarin opgenomen watertoetscriteria) is nagegaan of de beoogde ontwikkeling strijdig is met water(schaps)doelstellingen en/of noodzaakt tot aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen.

De tabel is als bijlage 6 opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing

3.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met de doelstellingen die het waterschap stelt. Er zijn geen aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen nodig.

3.4.1 Bescherming kwaliteit grondwater

Ten zuiden en ten westen van Clinge is sprake van waterwinning (waterwingebied St. Jansteen). Rondom waterwinputten is een gebied aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Clinge ligt binnen deze beschermingszone. Ter bescherming van deze gebieden zijn in de Provinciale Milieuvordering Zeeland regels opgenomen.



Figuur 3.4 Waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied

3.4.2 Conclusie

Het perceel ligt buiten het waterwingebied en de beschermingszone.
De ontwikkeling vormt geen bedreiging voor de kwaliteit van het grondwater.

3.5.1 Ecologie en natuur

Om te voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan de ecologie en natuur is met het beleidskader als uitgangspunt nagegaan of de planvorming significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied) daar aantasting van de kwaliteiten van de PEHS niet is toegestaan.

Tevens is onderzocht of de bestemmingswijziging gepaard gaat met het aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

Bijlagen die van belang zijn voor dit onderdeel zijn als bijlage 7 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

3.5.2 Beleidskader

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming.

Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 t.b.v. de gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet (Ffw) t.b.v. de soortenbescherming.

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet (Ffw):

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

Niveau 1: Een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Niveau 2:

Een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

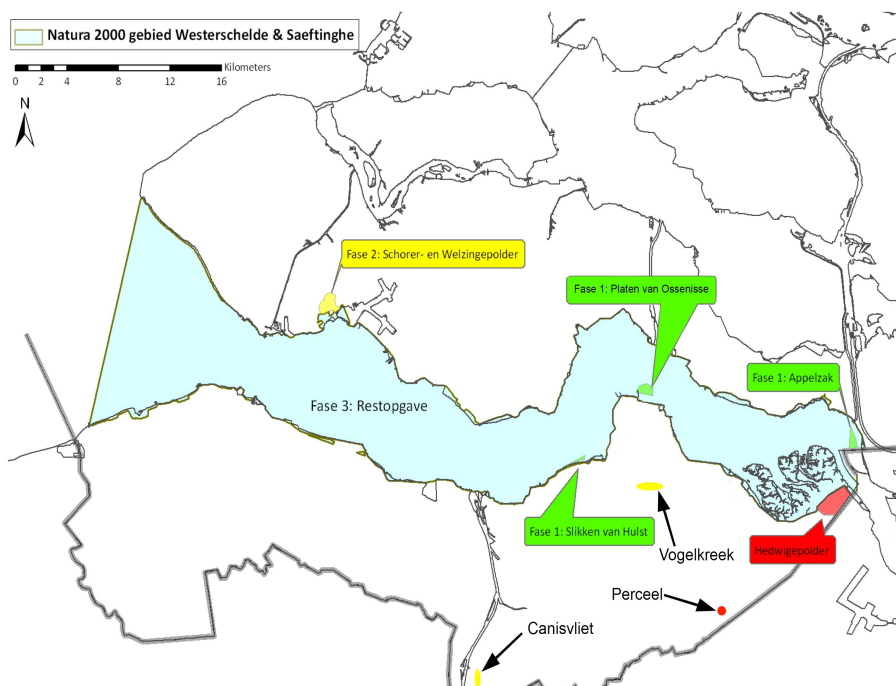
Niveau 3: Streng beschermde soorten

Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenaamde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

3.5.3 Analyse perceel t.a.v. gebiedsbescherming



Figuur 3.5 Natura 2000 gebieden

3.5.4 Conclusie

De Natuurbeschermingswet en de ecologische hoofdstructuur (EHS) vormen geen beletsel voor de ontwikkeling.

Gebiedsbescherming is niet aan de orde. De projectlocatie vormt immers geen onderdeel van een beschermd natuurgebied.

Voorts liggen de projectlocaties op ruime afstand, circa 7,5 km van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saefthinghe, circa 6,5 km van de Vogelkreek en ca 13 km van de Canisvliet. De beoogde ontwikkeling is gelet op aard en omvang dusdanig beperkt dat deze geen negatieve effecten op deze gebieden heeft. Ook zijn er geen ecologische verbindingzones en andere onderdelen van de ecologische hoofdstructuur in of in de directe nabijheid van de projectlocatie.

De bestemmingswijziging van het perceel heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de genoemde natuurgebieden.

3.5.5 Analyse perceel t.a.v. soortenbescherming

De vervangende nieuwbouw wordt binnen bebouwd gebied gerealiseerd.

De huidige locatie was deels bebouwd met enkele verkrotte schuren die met goedkeuring van de gemeente Hulst recentelijk zijn verwijderd.

Het oorspronkelijk bebouwd oppervlak bedroeg ca 80 m². Het overige deel van de grond ligt braak en is niet in gebruik.

Bouwactiviteiten van een te realiseren vrijstaande woning zouden in geringe mate kunnen samen gaan met effecten op beschermde soorten.

Op grond hiervan is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten in het kilometervak waarbinnen het perceel is gelegen.

Daartoe is een beknopte levering opgevraagd uit de nationale databank flora en fauna bij het natuurloket (zie bijlage 6).

Er is vastgesteld dat er binnen het kilometervak diverse soorten, vaatplanten, landzoogdieren en amfibieën uit de rode lijsten van de Ffw voorkomen.

De Rode Lijsten hebben geen wettelijke status. Soorten die op de rode lijst zijn geplaatst, zijn alléén beschermd als ze ook in de Flora- en faunawet als beschermde soort zijn opgenomen.

Verder is vastgesteld dat er binnen het kilometervak diverse soorten, vaatplanten, landzoogdieren en amfibieën uit tabel 1 (algemeen en niet beschermd) van de Ffw voorkomen.

Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Voorts komen er een aantal soorten vaatplanten en vleermuizen alsmede een landzoogdier uit tabel 2 (schaars) en 3 (zeldzaam en beschermd) van de Ffw en uit bijlage 2 en 4 van de HR voor en komen er algemene broedvogels en wintervogels voor.

Indien genoemde soorten voorkomen op het perceel dient een ontheffingsaanvraag te worden gedaan. In verband met het eventueel voorkomen van algemene broedvogels kan worden aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen.

Aangezien er naast de bestaande opstallen, die inmiddels met toestemming van de gemeente Hulst zijn verwijderd, er zich geen gebouwen bevinden waar vleermuizen kunnen verblijven en het onbegroeide terrein bovendien volledig braak ligt (zie bijlage 3) is het plaatselijk voorkomen van de diverse bovengenoemde soorten op het perceel bijzonder klein.

3.5.6 Conclusie

De Flora en faunawet vormt in deze fase geen belemmering voor de bestemmingswijziging van het perceel die samenhangt met de eigendomsoverdracht.

Gelet op het feit dat gerichte maatregelen kunnen worden getroffen indien vleermuizen en/of broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen voorkomen, kan worden gesteld dat de Flora- en faunawet de toekomstige realisatie en uitvoering van een woonhuis niet in de weg staat.

3.6.1 Verkeer

Voor het aspect verkeer dient bij de planvorming rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de bereikbaarheid voor de verschillende vervoersmiddelen.
Er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en in een soepele verkeersafwikkeling worden voorzien.

De wijziging van bestemming hangt samen met de toekomstige bouw van één woning.
Dit levert per dag een verkeersgeneratie van 6 motorvoertuigen op.
De ontsluiting vindt plaats via bestaande wijkontsluitingswegen die niet significant meer worden belast.
Het ontsluiten van de woning leidt niet tot een minder veilige verkeerssituatie van de Jac. Jordaanstr.
Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

3.6.2 Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

3.7.1 Geluid

Het toetsingskader t.a.v. geluid en de relatie met omliggende bedrijven wordt geregeld in de Wet milieubeheer Wet geluidhinder Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.25) en volgens de jurisprudentie over goede ruimtelijke ordening.
Indien er sprake is van een geluid producerende of geluidgevoelige functie dient te worden voldaan aan de wettelijke geluidseisen.

Het perceel is gesitueerd in een 30km/uur gebied.
Aangezien het hier uitsluitend een ontsluitingsweg voor plaatselijk bestemmingsverkeer betreft, zal de verkeersintensiteit aanzienlijk minder dan 500 mvt/etmaal bedragen.
Gezien de samenstelling van de wijk en haar rustige karakter zal de geluidbelasting op de gevel als gevolg van het wegverkeer minder dan de wettelijke voorkeurswaarde $L_{den}=48$ dB bedragen.
De te bouwen woning dient zodanig te worden uitgevoerd dat de geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming(binnenwaarde) voldoet aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.
Het perceel is niet gesitueerd binnen een zone met industrielawaai of in de nabijheid van spoorwegen.

3.7.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

3.8.1 Milieuhinder en relatie met omliggende bedrijven.

Het toetsingskader t.a.v. milieuhinder en de relatie met omliggende bedrijven wordt geregeld in de Wet milieubeheer, Wet geluidhinder, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.25) en volgens de jurisprudentie over goede ruimtelijke ordening. Indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of gevoelige functie dient te worden voldaan aan de wettelijke milieueisen.

Het perceel is gesitueerd te midden van een woongebied. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woonfuncties aanwezig. In de nabije omgeving ligt enkel op perceel met adres 's Gravenstraat 96 een gedeeltelijke bestemming voor woon en detailhandelsdoeleinden (zie Figuur 1.1).

Voorheen was op dit perceel een aannemingsbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn sinds 2000 beëindigd en er vinden momenteel geen andere bedrijfsactiviteiten plaats.

De zijdelingse afstand van het bebouwingsvlak met deze bestemming en de erfgrans van perceel R1534 bedraagt ca. 36 meter.

Bij het in de toekomst opnieuw starten van bedrijfsactiviteiten op het perceel met adres 's Gravenstraat nr. 96 zijn gezien de onderlinge afstand, die vele malen groter is dan de afstand naar de direct aansluitende bebouwing, geen milieueffecten te verwachten. Wel dient rekening te worden gehouden met een mogelijke toename van verkeersbewegingen via de achteringang aan de Jac. Jordaenstraat. Omgekeerd zal het bouwen van een woning het opnieuw vestigen van een bedrijf niet belemmeren.

Verder bevinden zich op enige afstand aan de 's Gravenstraat maatschappelijke voorzieningen.

Deze liggen echter op een zodanige afstand dat milieu-effecten niet zijn te verwachten.

Omgekeerd geldt ook dat deze functies niet worden belemmerd door het bouwen van een woning.

3.8.2 Conclusie

Het aspect milieuhinder staat de beoogde planvorming niet in de weg.

De toekomstige woning komt te liggen in een rustige woonwijk waar sprake is van een goed woon en leefklimaat.

HOOFDSTUK 4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor het wijzigingsplan is een aparte procedure doorlopen die is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Op de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft tevens langs elektronische weg plaatsgevonden.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken zijn tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Het ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling.

Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, van artikel 3.8 van de Wro en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.

BIJLAGEN