

Bestemmingsplan ‘Waaike van Babs, Lamswaarde’



Toelichting bestemmingsplan Waaike van Babs, Lamswaarde

Colofon

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bplamswaaikebabs-001O
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	04-06-2024
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het ontwikkelen van maximaal acht nieuwbouwwoningen op een perceel aan de Jacobus de Waalstraat in Lamswaarde, plaatselijk bekend als het 'Waaike van Babs'.

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Geldend bestemmingsplan	6
1.3 Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	8
2.1 Lamswaarde	8
2.2 Huidige situatie plangebied	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	8
3. Beleidskaders	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	15
4.1. Bodem	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Flora en fauna	21
4.7 Verkeer	22
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie	23
4.9 Kabels en leidingen	25
4.10 Overige belemmeringen	25
4.11 Stikstofdepositie	26
4.12 Waterhuishouding	26
4.13 Besluit M.E.R.	26
5. Juridische opzet	28
5.1 Algemene opzet	28
6. Uitvoerbaarheid	29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2 Economische uitvoerbaarheid	29
6.3 Vooroverleg	30
Bijlage 1 Quickscan Flora en Fauna	32
Bijlage 2 AERIUS Stikstofberekening	34
Bijlage 3 Watertoetstabel	36
Bijlage 4 Bodemonderzoek	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Lamswaarde is een levendige kern in het noordelijk deel van de gemeente Hulst. Ondanks de bescheiden omvang van het dorp is er sprake van een rijk verenigingsleven, waardoor veel bewoners zich betrokken voelen bij hun dorp en graag in vrijwel iedere levensfase op het dorp willen wonen.

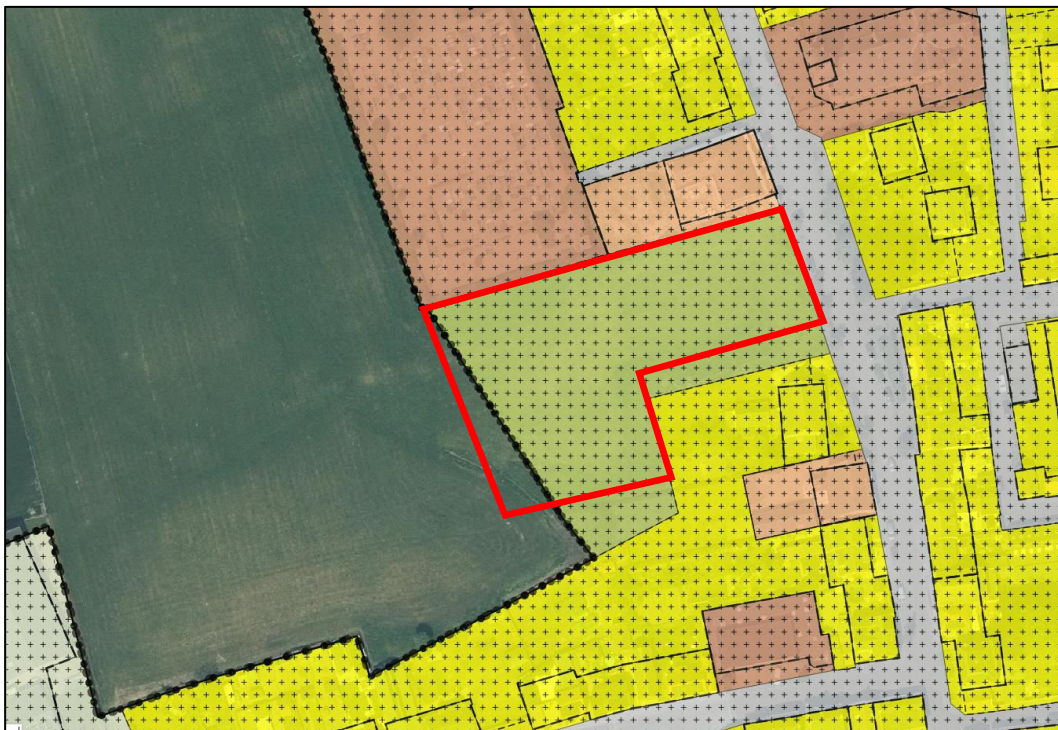
Onder meer vanwege deze betrokkenheid van de bewoners, is er een behoefte naar nieuwe woningen in Lamswaarde. Ook vanuit de dorspraak wordt al jarenlang geijverd voor een nieuw bouwplan op de locatie aan de Jacobus de Waalstraat, in de volksmond bekend als het 'Waaïke van Babs'. Het perceel is kadastraal bekend als HTN01-K-2107 (deels) en heeft een oppervlakte van ruim 4.000 m². De locatie is gelegen in het centrum van Lamswaarde.

Een ontwikkelaar heeft een plan uitgewerkt om op deze locatie een nieuw bouwplan uit te werken. Er is ruimte voor de bouw van acht woningen, waarvan twee vrijstaand. De overige twee-onder-één kap woningen worden ontwikkeld als nultredenwoningen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van deze acht nieuwe woningen mogelijk, zodat in de kern Lamswaarde weer nieuwbouw plaats kan vinden.

1.2 Geldend bestemmingsplan

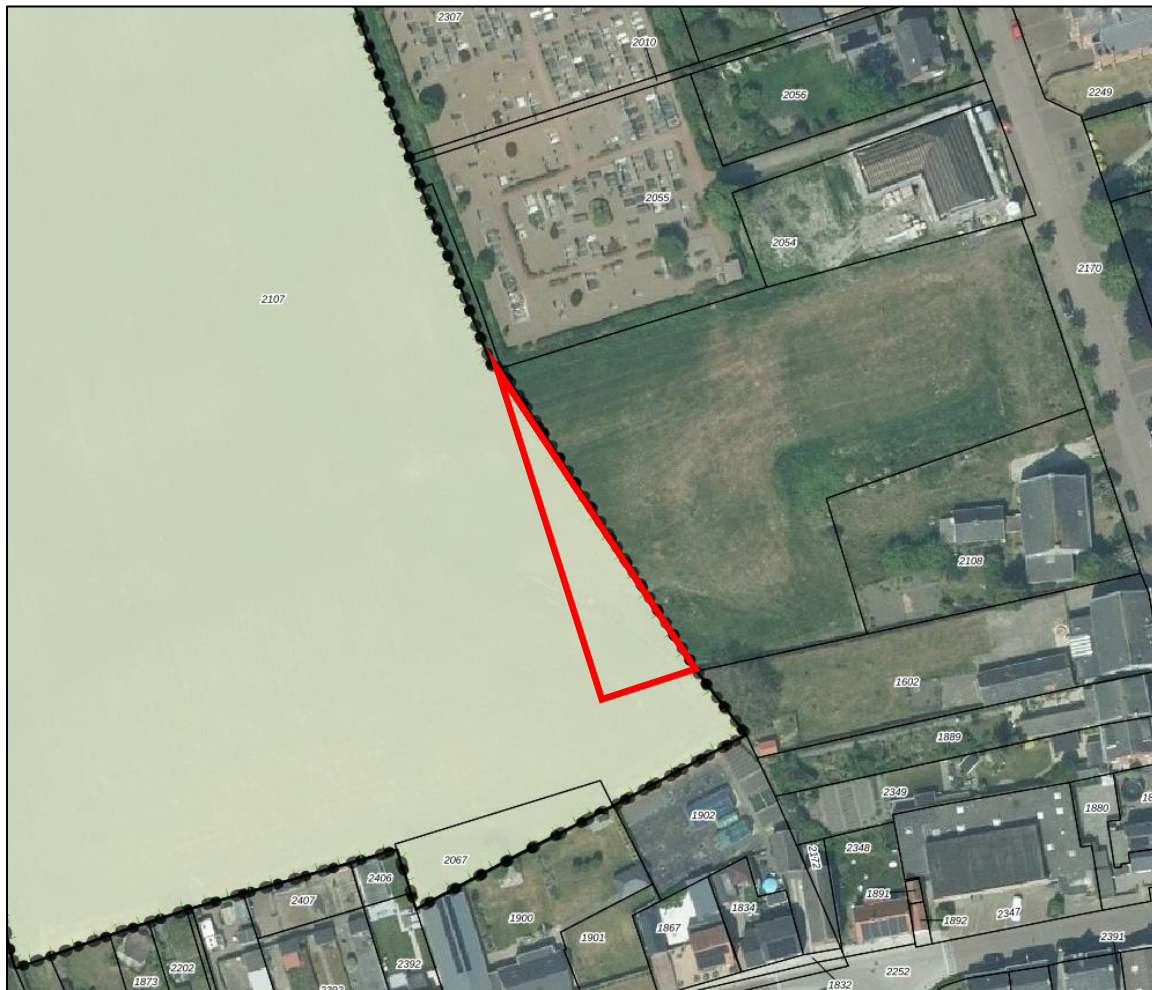
De percelen van de ontwikkellocatie zijn grotendeels gelegen binnen de werking van het op 15 april 2021 vastgestelde bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' en hierin bestemd als 'tuin'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radarzone'.



afbeelding 1, uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'

Een westelijke spie van het plangebied is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' dat op 16 mei 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Hulst is

vastgesteld. Het perceel is hierin bestemd als 'agrarisch' en kent eenzelfde gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'. Daarnaast heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'Kernrandzone'.



afbeelding 2, uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn tevens de voorschriften van de op 8 juni 2017 vastgestelde parapluherziening 'Archeologische en Aardkundige Waarden' van toepassing. Voor deze locatie geldt eveneens de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3'. Dit is een lage archeologische verwachtingswaarde.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

2. Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften 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 Lamswaarde

Oud-Lamswaarde ontstond in 1242 als uithof van de Vlaamse Abdij van Boudelo, een Cisterziënzer abdij. Deze uithof, die ook een kapel omvatte, werd gedurende de Tachtigjarige Oorlog eind 16e eeuw verwoest. Na 1615, toen de Oostvogelpolder werd herdijkt, ontwikkelde zich nabij deze locatie het huidige Lamswaarde. De Boudeloodijk en de Boudeloohoeve herinneren nog aan het Middeleeuwse verleden.

In 1668 werd in het dorpje een schuurkerk gebouwd. Deze werd bediend door paters die uit De Klinge afkomstig waren. In 1871 werd deze kerk vervangen door de huidige rooms-katholieke Heilige Corneliuskerk. De omgeving van de kerk kan worden beschouwd als het centrum van dit dorp. Oorspronkelijk bestond Lamswaarde hoofdzakelijk uit drie straten, de Dreef, de Frederik Hendrikstraat en de Jacobus de Waalstraat. De boerderijen in deze straten werden in de loop der tijd met elkaar verbonden door woningbouw. Pas in de jaren '70 van de vorige eeuw is Lamswaarde langzaam uitgebreid met planmatige verkavelingen.

Ook het plangebied ligt ter hoogte van het centrum, nabij de kerk en direct zuidelijk van de begraafplaats. De woningen aan de Jac de Waalstraat zijn over het algemeen gebouwd eind 19^e en begin 20^e eeuw gebouwd en kennen een grote diversiteit in verschijningsvorm. Tussen de eenvoudige arbeidershuisjes staan weer meer statige panden.

2.2 Huidige situatie plangebied

De locatie van dit nieuwbouwplan was al jaren in gebruik als weiland. Het ruime erf zorgt er voor dat er in het bebouwingslint van de Jac de Waalstraat een gat is. Juist in dit gedeelte dat als centrum van de kern kan worden gezien is deze openheid zeer a-typisch.

Het voormalige erf is momenteel uitsluitend als grasland in gebruik. Het wordt goed onderhouden, maar heeft geen duidelijke functie.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Doel is om op deze locatie een klein inbreidingsplan met acht woningen te bouwen. Aan de oostelijke zijde tegen het buitengebied is er ruimte voor twee bouwkavels voor vrijstaande woningen op ruime kavels. De overige zes woningen zijn van het type twee-onder-één kap, welke als nultredenwoningen worden ontwikkeld. Dit houdt in dat alle voorzieningen in de woning en tenminste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zullen zijn.

De woningen worden gebouwd rond een centraal plein met een keerlus. De entree van het wijkje is ruim opgezet met veel groen en een bomenrij. Het groene veld aan de westzijde van het plangebied, direct naast de entree tegen de Jac. de Waalstraat kan worden gebruikt bij evenementen in het dorp, zoals de kermis.

In overleg met waterschap Scheldestromen is er voor gekozen om in beginsel aan de noordzijde van het plangebied bij binnenkomst de waterberging te realiseren. Gelet op het peil dient de berging een oppervlakte van 142 m² te krijgen. Alternatieve waterbergingslocaties zijn mogelijk buiten het plangebied, maar vanwege het watersysteem zijn hier beperkte mogelijkheden voor peilstijging,

waardoor een eventuele waterberging een groter oppervlakte dient te beslaan. Alternatieve locaties dienen in overleg met het waterschap te worden afgestemd. De voorwaardelijke verplichting tot realisatie van een waterberging, waarmee waterschap Scheldestromen dient in te stemmen, is opgenomen in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan. De waterberging dient te zijn gerealiseerd, voordat kan worden aangevangen met de bouw van de woningen binnen dit plan.



afbeelding 3, luchtfoto plangebied



afbeelding 4, stedenbouwkundig ontwerp (bron: Infradem)

3. Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Er is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij er duurzaam wordt gebouwd. De ontwikkeling moet leiden tot doorstroming binnen de woningmarkt van de kern Lamswaarde. Het voorliggend initiatief past hierdoor binnen de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de NOVI 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

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van acht woningen binnen de bebouwde kom van Lamswaarde. Uit vaste jurisprudentie blijkt inmiddels dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Pas wanneer er meer dan elf woningen worden gebouwd, wordt dit gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het toevoegen van acht woningen door middel van deze ruimtelijke procedure is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets

Het binnenstedelijk ontwikkelen op een voormalige solitair gelegen bedrijfslocatie, past binnen de

uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De ontwikkeling neemt geen extra ruimte in beslag en zorgt voor behoud van de leefbaarheid van de kern Heikant en doorstroming op de lokale woningmarkt.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Waar de Omgevingsvisie in 2021 is vastgesteld, vigeert thans nog de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone waar de Provinciale Omgevingsverordening 2018 aanvullende regels voor heeft opgesteld, of waar provinciale belangen beschermd dienen te worden.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst

De 'Structuurvisie Hulst' is door de gemeenteraad van Hulst op 15 mei 2012 vastgesteld. In de structuurvisie Hulst wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

De locatie 't Waaike van Babs' is in de Structuurvisie reeds aangewezen als behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een drietal soorten gebieden te onderscheiden.

Ontwikkelingen tot maximaal 20 woningen worden ook onder de strategie behouden geschaard.

Het plan voor het toevoegen van acht woningen past daarom binnen de uitgangspunten van de 'Structuurvisie Hulst'.



afbeelding 5, uitsnede 'Structuurvisie Hulst'

3.3.2 Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland (KWOZ)

De provincie Zeeland heeft de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Hiervoor is een uitgebreide woningmarktanalyse opgesteld die ook op gemeentelijk niveau is uitgewerkt.

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens in de gemeente Hulst met circa 400 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit volledig in de groep 65- en 80-plushuishoudens. De andere doelgroepen nemen in aantal af.

Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Opgemerkt wordt dat de doorstroming van ouderen samenhangt met voldoende beschikbaar aanbod voor deze groep. Immers, zonder voldoende aanbod blijft de woningmarkt vast zitten.

Voor de grondgebonden koopwoningen waar de vraag en behoefte naar afneemt, kan een prijsdaling zorgen dat deze alsnog door de markt worden opgenomen. Een relatief lage woningprijs leidt ook tot toenemende verhuisbewegingen naar de regio toe, er bestaat immers altijd een doelgroep die op basis van huizenprijs haar woonomgeving kiest.

De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing relatief groot. Het gaat daarbij primair om nultredenwoningen in de koop en sociale huur en in mindere mate om nultredenwoningen in de vrije sectorhuur.

Van de acht woningen uit onderhavig plan zijn driekwart van de woningen nultredenwoningen. De vrije kavels bieden voldoende ruimte om eveneens een nultreden-, danwel levensloopbestendige woning te bouwen. Er is sprake van nieuwbouw van een type woning, waar een toenemende behoefte aan bestaat. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het KWOZ.

Alle nultredenwoningen zijn koopwoningen en worden in het betaalbare marktsegment (verkoopprijs < € 390.000,-) verkocht. De vierkante meterprijs van de bouw kavels dient nog te worden bepaald.

3.3.3 Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

In 2022 hebben de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten een gezamenlijke woonvisie vastgesteld. Doel is om de plancapaciteit te laten aansluiten op de behoefte, zowel in kwantitatieve, als in kwalitatieve zin. Omdat er sprake is van huishoudensgroei is nieuwbouw nodig, dit zorgt tevens voor een kwaliteitsimpuls. De gemeenten vinden het wel belangrijk om de nieuwbouw aan te laten sluiten op de behoeften van de huishoudens.

In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er de komende jaren onvoldoende voorraad is in nultredenwoningen, terwijl de verwachte behoefte groot is voor dit type woning.

Nieuwbouwprojecten dienen daarom vooral in dit type woningen plaats te vinden, omdat zij echt een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad vormen. Bijkomend voordeel is dat hierdoor bestaande woningen vrij komen waarmee kan worden voorzien in de behoeften van instromende Vlamingen en lokale koopstarters. Door actief te monitoren, kunnen de gemeenten de behoeften aan aantal en type woningen in de toekomst bijsturen.

Het voorliggende plan bestaat voor driekwart uit nultredenwoningen, een type woning die in de kern Lamswaarde relatief weinig aanwezig is. Het bouwen van deze woning zal leiden tot een kwalitatieve aanvulling op de bestaande lokale woningvoorraad. Hierdoor komen bestaande woningen vrij, welke kan worden voorzien in de behoeften van overige lokale woningzoekers. Het plan zal een impuls zijn voor doorstroming binnen de kern Lamswaarde en hierdoor meerdere huishoudens in een behoefte

voorzien.

3.3.4 Kwantitatieve toets

Voor een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijk wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.1 van deze toelichting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel gekeken naar de behoefte voor dit type woning.

De dorpsraad Lamswaarde heeft geconstateerd dat het gebrek aan nieuwbouw invloed heeft op de doorstroming in de kern. Gebleken is dat met name senioren binnen de eigen kern geen stap kunnen zetten op de woningmarkt naar een levensloopbestendige, of nultredenwoning. Het bouwplan is hierop afgestemd.

De gemeente Hulst heeft het nieuwe ontwikkelingsplan 'Waaike van Babs' opgenomen in haar planmonitor. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aangetoond.

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).

4.1.1. Bodemonderzoek

Door MCG Zuidwest is in 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5740 en een verkennend asbest in grondonderzoek volgens de NEN 5707 met als doel om te bepalen of de bodemkwaliteit van de planlocatie geschikt is voor de bestemmingswijziging en het toekomstig gebruik en of de bodem verontreinigd is met asbest.

Omdat de locatie agrarisch is gebruik is de locatie verdacht op de aanwezigheid van een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er bij enkele boringen sprake is van een lichte tot matige verontreiniging. Er zijn geen sterke verontreinigingen aangetoond. Er zijn ook geen verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetroffen. Er is in geen enkel bodemonster een asbest verontreiniging aangetroffen. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

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 in Lamswaarde is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaaï 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. Zowel de weg in de nieuwe ontwikkeling, als de Jac. de Waalstraat zijn gelegen binnen een 30 km/u zone. Op basis van de Wgh is geen akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

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, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

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. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twee vrijstaande woningen en zes woningen van het type twee-onder-één kap. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de

luchtkwaliteit wordt uitgegaan van 80 extra verkeersbewegingen per dag, waarvan een aandeel van 5% vrachtverkeer. Dit is in beide gevallen een berekening met een ruime worst-case marge, omdat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer een stuk lager zal liggen. De landelijke CROW kengetallen gaan voor een dergelijke ontwikkeling uit van zo'n 60 verkeersbewegingen per dag.

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

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 6: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

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 4.9 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

Afbeelding 7: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

In de directe omgeving van het plangebied is aan de Jac. de Waalstraat 18 een bakkerij gelegen. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' moeten woningen op een bepaalde afstand van bedrijfsactiviteiten worden gesitueerd om hinder te voorkomen. Voor 'detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel' geldt volgens de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter op basis van een 'rustige woonwijk'. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Uitgaande van een 'gemengd gebied' kan een afstand van 0 meter aangehouden worden.

Daarnaast is direct tegen het plangebied een begraafplaats gelegen. Dit is ook genoemd in de VNG-brochure, als een categorie 1 inrichting. Hier geldt een afstand van 10 meter voor het aspect geluid. Ook hier geldt dat in 'gemengd gebied' deze afstand tot 0 meter mag worden terug gebracht.

Tot slot is het direct noordelijk gelegen perceel Jacobus de Waalstraat bestemd als 'gemengd-3'. Op dit perceel is naast 'wonen', tevens 'horeca tot en met categorie 2' rechtstreeks toegestaan. Op het perceel was in het verleden café 'de Vier Jaargetijden' gevestigd. Na een brand in 2015 is het perceel gesaneerd en hier een ruime vrijstaande woning op gebouwd. Het perceel wordt thans niet gebruikt als horeca en het is ook niet te verwachten dat dit zal gebeuren. Omdat men uit dient te gaan van de planologische mogelijkheid en niet van de feitelijke situatie, wordt toch aan deze locatie getoetst. Op basis van de VNG-brochure geldt ook voor een café/bar dat er sprake is van een milieucategorie 1 inrichting en gaat voor deze locatie dezelfde motivatie op. Vanwege de ligging in 'gemengd gebied', kan ook hier de afstand tot 0 worden terug gebracht.

Overige bedrijven liggen op ruimte afstand van de planlocatie. De toe te voegen woningen zijn voor deze bedrijven ook niet de maatgevende woning. De nieuw te bouwen woningen vormen voor deze overige bedrijven dan ook geen beperking voor de bedrijfsvoering.

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.

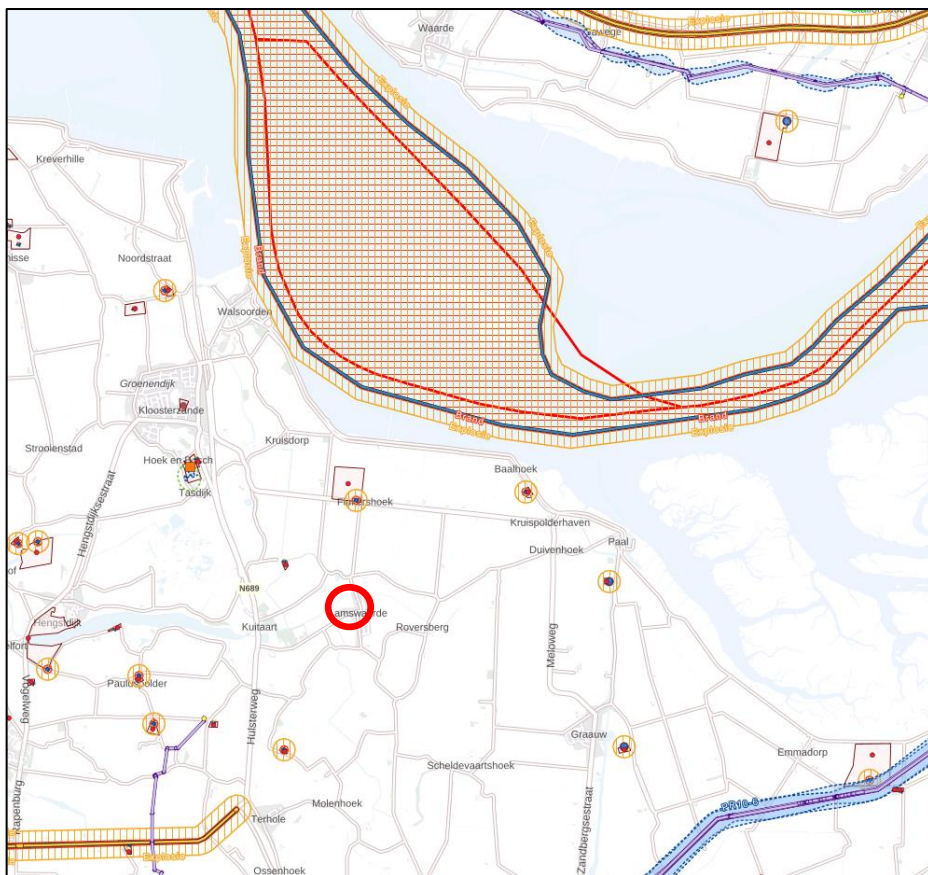
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken 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 ongewoon 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 Jac de Waalstraat. In het buitengebied rondom Lamswaarde zijn bij enkele agrarische bedrijven propaantanks gelegen. Routes van gevaarlijke stoffen over de weg, water en door leidingen liggen op ruime afstand van de ontwikkellocatie.

In afbeelding 8 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.



Afbeelding 8, uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat de ontwikkelingslocatie:

- 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 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. 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. Hiervoor is in juli 2022 door Adviesbureau Wieland een 'Quickscan natuurwetgeving' uitgevoerd.

De locatie waar de nieuwe woningen zijn gepland bestaat uit weiland. Hier zijn geen broedvogels of grondgebonden zoogdieren te verwachten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Het plangebied is niet geschikt voor andere beschermde soorten.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

De volledige quickscan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Verkeer

Ontsluiting

De nieuwe woningen zijn bereikbaar via een nieuwe ontsluiting op de Jac de Waalstraat. Er is sprake van een doodlopende straat. Het erf zal uitsluitend gebruikt worden voor bestemmingsverkeer. De Jac. de Waalstraat kent een relatief lage verkeersintensiteit. Voor de extra ontsluiting hoeven geen extra verkeersmaatregelen worden genomen.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie voor de extra woning wordt aangesloten bij de kengetallen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De woningen zijn gelegen in 'rest bebouwde kom' in 'niet stedelijk gebied'.

Verkeersgeneratie	min	max	aantal woningen	min	max	Totaal gemiddeld
Koop, huis, vrijstaand	7,8	8,6	2	15,6	17,2	16,4
Koop, huis, twee -onder-een-kap	7,4	8,2	6	44,4	49,2	46,8
Totaal				60	66,4	63,2

Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied gelden kengetallen met een bandbreedte tussen 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig via de Jacobus de Waalstraat en overige straten in de kern Lamswaarde met een relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. Het aspect 'verkeersgeneratie' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Ook voor het aspect parkeren wordt aangesloten bij de kengetallen van genoemde CROW publicatie. Als uitgangspunt voor de stedelijkheidsgraad is in dit geval rest bebouwde kom' gehanteerd. Hoewel voor de twee-onder-één kap woningen nog niet bekend is of er sprake is van levensloopbestendige, of gezinswoningen, maakt dit ten aanzien van parkeren niet uit, hiervoor worden dezelfde kengetallen gehanteerd

Parkeren	gem	aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,3	2	4,6
Koop, huis, twee -onder-een-kap (levensloopbestendig)	2,2	6	13,2
Totaal			17,8

Bij vergunningverlening moet getoetst worden of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een garage telt slechts mee voor 0,4 parkeerplaats. Bij woningen met een garage en een enkele oprit (lengte minimaal 5 meter) is er sprake van 1,0 parkeerplaats. Is er sprake van een lange oprit dan wordt 1,3 parkeerplaats meegerekend en bij een dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) 1,8 parkeerplaats. Bezoekersparkeren kan plaatsvinden in de openbare ruimte.

In onderstaande tabel is berekend hoeveel parkeerplaatsen nog in de openbare ruimte dienen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden in de groenzone aan de entree van het plan gerealiseerd.

	Fysiek eigen terrein	Parkeernorm
Koop, huis, vrijstaand	3,6	4,6
Koop, huis, twee-onder-één kap, levensloopbestendig	10,8	13,2
Benodigd aantal parkeerplaatsen in plan:	(14,4 =) 14	(17,8 =) 18
Aan te leggen in openbare ruimte:		4

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 2019 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 relicten 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', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Jacobus de Waalstraat geldt een 'Waarde Archeologie-3'. Dit is de laagste archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die tot de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken en met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m².

In de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgenomen dat bij een verstoring groter dan 1.000 m² de archeologische aspecten onderzocht dienen te worden. Hiermee is bescherming van mogelijke archeologische waarden voldoende geborgd.

Voor werkzaamheden onder de vrijstellingsdiepte en -vrijstellingsoppervlakte, is niettemin 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 op grond van de Erfgoedwet (ex artikel 5.10 Erfgoedwet). Bij een vondst dient contact te worden opgenomen met de gemeente Hulst.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden

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 en aardkundige 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

In de kern Lamswaarde zijn vijf Rijksmonumenten aanwezig. De schoolgebouwen aan de Achterstraat 25 en 27 zijn niet direct nabij het plangebied gelegen. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze twee gebouwen.

Het derde Rijksmonument is de Rooms-Katholieke kerk aan de Jac. de Waalstraat 23. Zowel de woning Jac. de Waalstraat 8, als het bijbehorende bakhuis zijn eveneens Rijksmonumenten.

In of nabij het landschap zijn geen overige cultuurhistorisch waardevolle panden, MIP-objecten, aardkundige waarden, of overige cultuurhistorische waardevolle objecten gelegen.



Afbeelding p, Rijksmonumenten nabij plangebied

Toets

Voor het RK kergebouw geldt dat dit een op zichzelf staand object is. Qua vorm, functie en omvang is het uniek in het straatbeeld. Het toevoegen van bebouwing heeft geen invloed op de verschijningsvorm van deze kerk.

De woning en het bakhuis aan de Jac de Waalstraat behoorden ooit bij een agrarisch bedrijf. Alle bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn op het bakhuis na gesloopt. Hoewel de woning nog wel als agrarische bedrijfswoning herkenbaar is, heeft het duidelijk zijn functie verloren. Gelet op de ligging is het onderdeel van het bebouwingslint in de Jac de Waalstraat. De woning dateert uit 1834 en het monumentale zit eveneens in de inpandige tegelkamer aan de uitbouw aan de zuidzijde van de woning. Ook hiervoor geldt dat het toevoegen van woningen op het achtererf geen invloed heeft op de verschijningsvorm van zowel de woning, als het bakhuis.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische aspecten van de omgeving niet aantast.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Het plangebied is grotendeels gelegen in een radargebied van vliegbasis Woensdrecht. Hierdoor is een hoogtebeperkingen voor bouwwerken hoger dan 63 meter. De bouw van nieuwe woningen verstoort de werking van het radargebied niet.

Verder zijn er in het plangebied geen overige beperkingen, zoals een molenbiotoop, bekend.

4.11 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State echter uitgesproken dat ook deze activiteiten invloed hebben op Natura 2000-gebieden, waardoor deze wel beschouwd dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van de meest actuele versie van de AERIUS-calculator.

Voor het toevoegen van de woning is een stikstofberekening uitgevoerd. Hierin zijn de verkeersbewegingen veroorzaakt door de bouw en het gebruik van de extra woning ingevoerd. De gegevens van de bouwfase zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Voor de gegevens van de gebruiksfase zijn de kengetallen gehanteerd door het CROW, waarbij is uitgegaan van een gemiddelde van acht verkeersbewegingen per dag. De verkeersbewegingen zijn in beeld gebracht van en naar de provinciale wegen in de omgeving. Vanaf dit punt gaat het verkeer op in het normale verkeersbeeld. Opgemerkt wordt dat er geen rekening is gehouden met het beëindigen van een agrarisch bedrijf, er is dus niet gesaldeerd.

Toets

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze bestemmingsplanwijziging geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.12 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 relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 3.

4.13 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;

- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het saneren van een agrarisch bedrijf met veehouderij en de realisatie van één extra burgerwoning in het buitengebied, door middel van de ruimte voor ruimte regeling. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde voor woningbouw. Tevens zal het beëindigen van de bedrijfsbestemming juist een sterk positieve bijdrage leveren aan de milieu effecten.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

5. Juridische opzet

5.1 Algemene opzet

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Waaike van Babs, Lamswaarde' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het moederplan 'Kernen Hulst 1H' en niet gewijzigd. 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. De regels uit het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' zijn voor deze ontwikkeling van toepassing verklaard.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is tot stand gekomen in samenspraak met de dorpsraad Lamswaarde. Zij zijn actief betrokken bij de inrichting en het programma van deze ontwikkeling. Tevens is een plan van aanpak opgesteld voor participatie, welke is voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Hulst. Kortgezegd komt het er op neer dat omwonenden persoonlijk worden geïnformeerd over de ontwikkeling. Voor overige belanghebbenden wordt in Lamswaarde een plenaire informatieavond georganiseerd.

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt via Staatscourant, Gemeentebled en Zeeuws-Vlaams Advertentieblad. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken werd tevens langs de elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De gemeenteraad van de gemeente Hulst heeft op 4 juni 2024 besloten het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatie wet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de bouw van acht woningen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatie wet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over kostenverhaal en planschade. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genooddaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over het verhalen van eventuele planschade. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

6.3 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. Omwille van de strekking van het bestemmingsplan is tijdens het vooroverleg de Veiligheidsregio niet geraadpleegd.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft aangegeven tekstueel het aantal nultredenwoningen te verduidelijken en te sturen op betaalbare woningen. Hierop is de toelichting aangepast.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap heeft aangegeven dat de voorgestelde locatie voor waterberging beperkingen heeft qua capaciteit vanwege het onderhoud en de beperkte peilstijging. Een alternatieve waterberging wordt voorgesteld.

Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio Zeeland heeft geen opmerkingen gemaakt op het voorontwerp bestemmingsplan. De locatie is niet gelegen nabij risicobronnen. Wel staat in het vooroverleg adviezen ten aanzien van de praktische uitvoering van het plan.

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

Bijlage 1 | Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 2 | AERIUS Stikstofberekning

Bijlage 3 | Watertoetstabel

Bijlage 4 | Bodemonderzoek