de KOSTER
RUIMTELIJKE ORDENING

Ruimtelijke Onderbouwing
Bouw woning
Wilhelminastraat ong. Sint Jansteen

Versie: ontwerp

Datum: december 2021

Ruimtelijke onderbouwing

bouw woning Wilhelminastraat ong. te Sint Jansteen

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.PMHULST
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	10-12-2021
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning voor de realisatie van een woning op het perceel Wilhelminastraat ong. te Sint Jansteen. Het perceel is gelegen naast huisnummer Wilhelminastraat 83 en is kadastraal bekend als HUL00 S 379.

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Geldend bestemmingsplan 5
1.3 Leeswijzer 6
2 Planbeschrijving 7
2.1 Huidige situatie plangebied 7
2.2 Toekomstige situatie plangebied 8
3. Beleidskader 10
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3. Gemeentelijk beleid 12
4. Omgevingsaspecten. 14
4.1. Bodem 14
4.2 Geluid 14
4.3 Luchtkwaliteit 15
4.4 Bedrijven en milieuzonering 16
4.5 Externe veiligheid 18
4.6 Flora en fauna 19
4.7 Stikstofdepositie 20
4.8 Geur 20
4.9 Verkeer 20
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie 22
4.11 Kabels en leidingen 23
4.12 Overige belemmeringen 23
4.13 Waterhuishouding 23
4.14 Besluit M.E.R. 24
5 Uitvoerbaarheid 25
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
5.2 Economische uitvoerbaarheid 25
Bijlage 1: Bodemonderzoek 27
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek 29
Bijlage 3: Stikstofonderzoek 31
Bijlage 4: Watertoetstabel 33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wilhelminastraat in Sint Jansteen is een bebouwingslint dat zich uitstrekt vanaf Sint-Jansteen tot voorbij Koewacht. Op een perceel aan de zuidzijde van de Wilhelminastraat, naast huisnummer 83 is een verzoek ontvangen om hier een vrijstaande woning te bouwen. Omdat het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Sint-Jansteen en direct aansluit op de bestaande bebouwing, is de gemeente Hulst bereid medewerking te verlenen aan het initiatief, op voorwaarde dat er elders binnen de gemeente Hulst een woning wordt gesaneerd.

Deze zogenaamde bouwtitel is gevonden op een perceel aan de Elzenstraat, waar twaalf woningen zijn gesloopt en tien woningen worden terug gebouwd. De procedure voor de herbouw van negen woningen is reeds afgerond. Deze ruimtelijke onderbouwing richt zich dus uitsluitend op het toevoegen van een woning aan de Wihelminastraat 85.

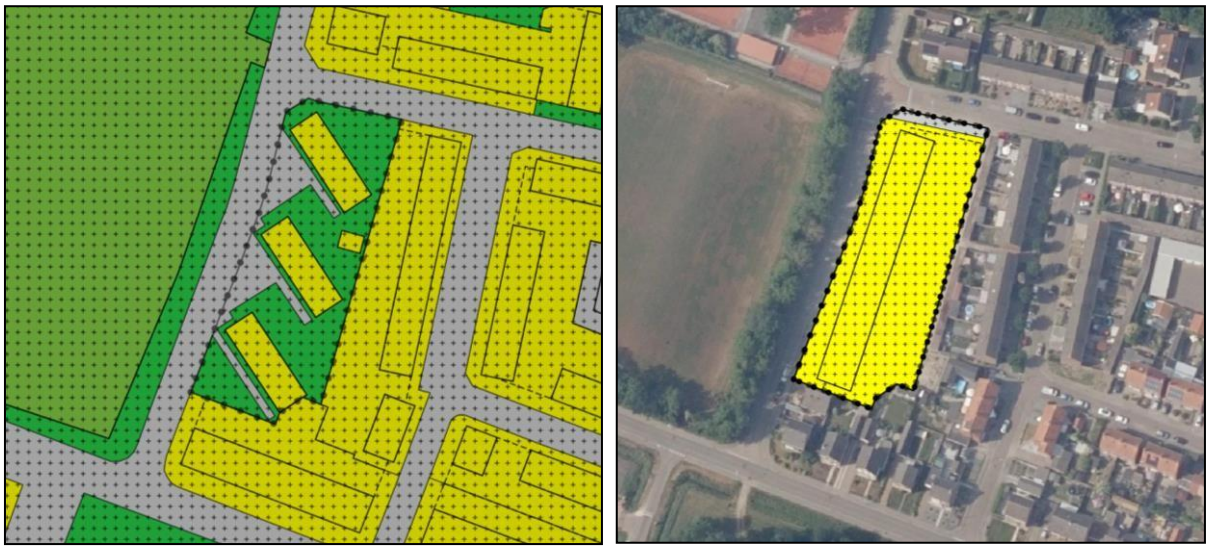
1.2 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' en is bestemd als 'agrarisch - kernrandzone'. Artikel 3 van genoemd bestemmingsplan is van toepassing. Tevens is de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' op het perceel van toepassing. Het geldende bestemmingsplan staat op het perceel de bouw van een woning niet toe.

Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie aan de Elzenstraat te Vogelwaarde, waar de bouwtitel is weg bestemd is eveneens gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'. Het weg bestemmen van de bouwtitel

heeft echter reeds door middel van een afzonderlijke procedure plaats gevonden. Op deze locatie stonden eerst twaalf sociale huurwoningen. De woningen waren in drie blokken van vier diagonaal op de weg gebouwd. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt. Het nieuwe bouwplan worden twee blokken van vijf woningen terug gebouwd. De woningen worden langs de Elzenstraat gebouwd. Per saldo worden er dus twee woningen minder gebouwd op de locatie. Met de gemeente Hulst is afgesproken dat de projectontwikkelaars deze twee woningen elders binnen de gemeente Hulst mag compenseren. De locatie Wilhelminastraat 85 is de eerste locatie waar een bouwtitel afkomstig van de Elzenstraat Vogelwaarde wordt toegepast.



afbeelding 2 en 3, Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kernen Hulst' en 'partiële herziening bestemmingsplan Kernen (Elzenstraat Vogelwaarde)

Omdat de procedure aan de Elzenstraat te Vogelwaarde inmiddels planologisch is afgerond, richt voorliggende ruimtelijke onderbouwing zich uitsluitend op het realiseren van de nieuwe woning aan de Wilhelminastraat 85 te Sint-Jansteen.

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

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. Tot slot zijn in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

2 Planbeschrijving

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

2.1 Huidige situatie plangebied

De Wilhelminastraat is de straat die de kernen Sint Jansteen, Heikant en Koewacht met elkaar verbindt. De Wilhelminastraat gaat over in de Vylainlaan en verderop in de Emmabaan. De straat is onderdeel van het hogere dekzandgebied dat de grensregio in oost Zeeuws-Vlaanderen kenmerkt. Het dekzandgebied heeft een aantal niet typisch Zeeuwse kenmerken, zoals lintbebouwingen, een kleinschalig landschap en veel bebossing.

Opvallend is dat de bebouwing bij huisnummer 83 vrij abrupt stopt en enkele honderden meters verder bij huisnummer 93 weer verder gaat. Het gebied is in de jaren ’60 en ’70 van de vorige eeuw lange tijd gereserveerd geweest voor een nieuwe ontsluiting van de kern Hulst richting Expressweg (E34). Deze plannen zijn inmiddels al tientallen jaren niet meer actueel.

Afbeelding 4, het plangebied in zijn ruime omgeving (bron: www.opentopo.nl)

De woningen aan de zuidzijde van de Wilhelminastraat zijn gebouwd in de jaren ’50 van de vorige eeuw. Ze zijn overwegend dwars geplaatst, de percelen zijn realtief smal en diep. Aan de noordzijde van de Wilhelminastraat is het bouwbeeld meer afwisselend. Zowel de bebouwing, als het gebruik is divers.

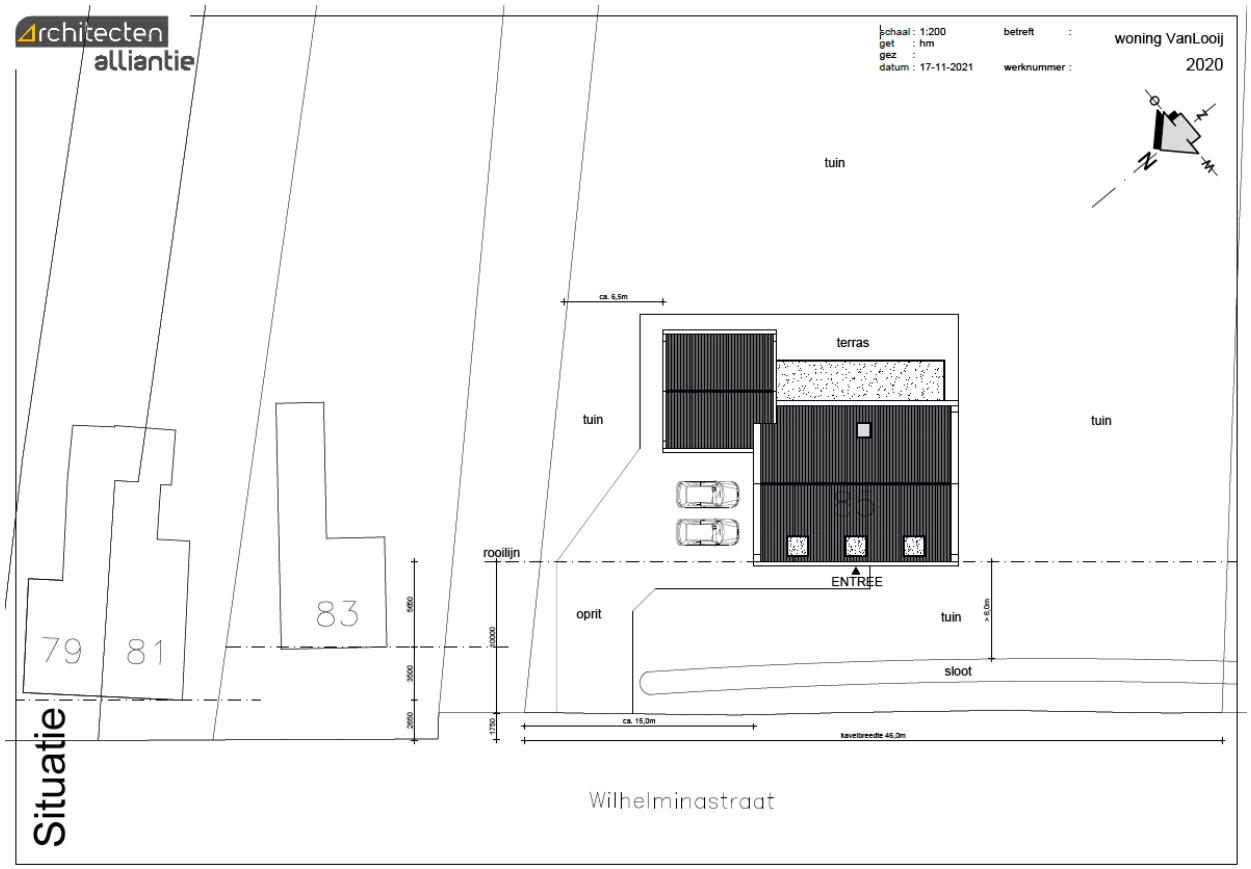
De locatie waar de woning komt, is in gebruik als agrarische grond. De woning wordt direct aansluitend aan het bestaande lint met woningen aan de zuidkant van de Wilhelminastraat gebouwd.

Afbeelding 5, luchtfoto van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Op het perceel wordt een ruime vrijstaande woning gebouwd in landelijke stijl. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Ten opzichte de bestaande rooilijn van de naastgelegen woningen, wordt de woning verder van de weg af gebouwd. Vanwege de aanwezige sloot en de bomenrij en het onderhoud hiervan kan de woning niet in de rooilijn van de naastgelegen woning met huisnummer 83 worden gebouwd. Daarnaast is er sprake van een afwijkend ontwerp en kavelbreedte ten opzichte van de bestaande bebouwing. Alle argumenten opgeteld is ook een afwijkende rooilijn te verantwoorden.

afbeelding 6, impressie gevels (bron: Architecten Alliantie)



afbeelding 7, inpassing toekomstige woning (bron: Architecten Alliantie)

3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

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

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

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

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

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

Afbeelding 8, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toets

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een extra woning, maar het verplaatsen van een woning in planologische zin. Er wordt per saldo geen woning toegevoegd. Uit vaste jurisprudentie blijkt inmiddels dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Pas wanneer er meer dan twaalf woningen worden gebouwd, wordt dit gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het verplaatsen van een woning, waardoor er dus geen extra woning wordt toegevoegd, is dus altijd kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

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

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

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

Hoewel er nog geen sprake is van expliciet provinciaal beleid is de provincie Zeeland wel voorstander van het verplaatsen van bouwtitels, zoals in voorliggende ontwikkeling. De provincie geeft in het Omgevingsplan aan te onderzoeken of zij een coördinerende en stimulerende rol hierin wensen in te vullen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied.

Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking zijn in 2016 komen te vervallen omdat die nu zijn geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3.1.).

Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten, waaronder regionale woningmarktafspraken.

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. 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.

In gebieden die zijn aangewezen als 'behouden' zal zowel de bebouwde, als de onbebouwde weinig veranderen. Hier is ook geen aanleiding toe. De hoofdfunctie van de gebieden blijft hetzelfde. Om de kwaliteit te behouden is er binnen deze gebieden wel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en ingrepen, zolang ze het karakter en de functie van de gebieden niet ingrijpend wijzigen. Relatief kleinschalige herstructurering past binnen deze gebieden, waardoor deze ontwikkeling past binnen de voorschriften van de 'Structuurvisie Hulst'.

3.3.2. Beleidsregels 'nieuwe woningbouwverzoeken'

Op 27 juni 2018 heeft de gemeente Hulst een toetsingskader vastgesteld waar nieuwe woningbouwplannen aan moeten voldoen. De beleidsregels zijn opgesteld om er voor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen ook de bestaande woningvoorraad aanpakken. De focus ligt daardoor niet direct op het toevoegen van woningen, maar meer op een woningvoorraad die beter aansluit bij de huidige en toekomstige marktvraag. Bouwplannen waarbij er sprake is van een herstructurering en geen sprake van het toevoegen van woningen worden daarom in principe positief benaderd, omdat er geen sprake is van extra ruimtebeslag en de bestaande woningvoorraad wordt vernieuwd. Uiteraard

dienen ook deze verzoeken aan voorwaarden te voldoen, waaronder een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. Dit is reeds getoetst bij de behandeling van het principeverzoek. Vanwege een aanwezige sloot en bomenrij, alsmede vanwege het afwijkende ontwerp en kaveloppervlakte, wordt de woning iets dieper op het perceel gebouwd, dan de aanwezige naastgelegen woningen.

Voor de toetsing aan de overige omgevingsaspecten uit deze beleidsregels wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

afbeelding 9, Impressie achterzijde woning

4. Omgevingsaspecten.

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. Door MCG Zuidwest is zowel het historisch onderzoek uitgevoerd en is op het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.1.1 Conclusie verkennend bodemonderzoek

Op grond van de historie en het gebruik van het plangebied, wordt de planlocatie niet beschouwd als verdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters zijn aangetoond.

In het grondwater is alleen een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming is niet noodzakelijk.

Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan en voor de nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

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 ontwikkellocatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 50 km/u voor geldt. De Wilhelminastraat kent een maximum snelheid van 50 km/u. In de verwachting dat het verkeer in de toekomst stiller zal worden is bij toetsing aan de Wet geluidhinder een aftrek op de berekende geluidsbelasting van toepassing. In artikel 110g en artikel 3.4 van het 'Reken en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012' is de in rekening te brengen aftrek vastgelegd. Voor 50 km/u wegen, geldt een aftrek van 5 dB.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een nieuwe ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Door Van Kooten Akoestisch Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaai inzichtelijk te maken. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.2.1 Conclusie

Voor de nieuw te bouwen woning aan de Wilhelminastraat 85 in Sint Jansteen (gemeente Hulst) zijn berekeningen en toetsingen uitgevoerd voor wegverkeerslawaai. Vanwege de Wilhelminastraat bedraagt de geluidsbelasting maximaal 50 dB. Hiermee wordt wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB overschreden.

Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn niet haalbaar omdat het om
de realisatie van slechts één woning gaat, of vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk.

Het aanhouden van voldoende afstand van de nieuwe woning tot aan de weg lijkt het meest haalbaar. Om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen dient de woning echter minimaal 8 meter verder van de Wilhelminastraat worden geschoven ten opzichte van de huidige schetstekening. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een bezwaarlijke oplossing.

Voor een volledige afweging van maatregelen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek.

Gelet op de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, wordt er voor gekozen om het stedenbouwkundige te prevaleren boven het akoestische en de bestaande inpassing te handhaven en vanwege het wegverkeerslawaai van de Wilhelminastraat een hogere waarde van 50 dB vast te stellen voor de nieuw te bouwen woning. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient tevens te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij dient als uitgangspunt de worden genomen de geluidsbelasting op de gevel zonder toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bouwplan voorziet in de realisatie van één extra woning aan de Wilhelminastraat. Er wordt gebruik gemaakt van een bouwtitel van een woning die is gesaneerd aan de Elzenstraat in Vogelwaarde. Per saldo wordt er geen extra woning toegevoegd. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van 'Toekomstbestendig parkeren' (CROW publicatie 381). Voor één vrijstaande woning geldt een verkeersgeneratie van ruim acht per dag.

Om te beoordelen of de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is gebruik gemaakt van de door Infomil hiervoor ontwikkelde NIBM-tool. In de tool is een worst-case scenario ingevoerd van tien extra dagelijkse verkeersbewegingen. In het worst-case scenario is geen rekening gehouden met de minder verkeersbewegingen die de gesaneerde woning in Vogelwaarde met zich mee brengt.

Op basis van de uitkomst van de NIBM-tool dient er geen nader onderzoek voor het aspect luchtkwaliteit plaats te vinden.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,01**
	PM_{10} in µg/m³	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 10, NIBM-tool (bron: Infomil)

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. 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'. Gelet op het feit dat de Wilhelminastraat een relatief drukke straat is met doorgaand verkeer en enkele gemengde functies in de omgeving van het plangebied, kan de omgeving niet als rustige woonwijk worden getypeerd. In het voorliggende geval is er dus sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In figuur 11 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 11, Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets
In de omgeving van het plangebied zijn drie milieu inrichtingen gelegen:

1. Wilhelminastraat 62, Frans Pateer BV, groothandel in landbouwmachines;
2. Wilhelminastraat 66, Meubelmakerij Van Belleghem, vervaardiging van meubels;
3. Wilhelminastraat 68, Reizen taxi- en touringcarbedrijf Boehlé V.O.F., vervoer over de weg;
4. Wilhelminastraat 74, RK Fanfare 'Sint Jan', muziekvereniging;
5. Wilhelminastraat 76, TC Smash, tennisvereniging;
6. Wilhelminastraat 78, Tweewielercentrum Vermeulen, detailhandel en reparatie van tweewielers;
7. Wilhelminastraat 81, Flower & Friends, bloemist;
8. Warandastraat 11, Van Looij BV, akkerbouw en handel in vlas;
9. Warandastraat 9, Nordpal V.O.F., groothandel in pallets.

In de volgende tabel zijn deze bedrijven geïnventariseerd. In de tabel is de grootste richtafstand opgenomen uit bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering voor het type gemengd gebied. Verder is de werkelijke afstand opgenomen van de toekomstige woning tot de genoemde bedrijven. Indien de werkelijke afstand groter is dan de grootste richtafstand, wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering.

	Omschrijving	SBI-code	Grootste richt-afstand (m)	Werkelijke afstand (m)	Voldoet?
1.	Groothandel in machines en apparaten	466	30	70	Ja
2.	Meubelfabriek	310	50	60	Ja
3.	Taxibedrijven	493	10	40	Ja
4.	Muziekschool	8552	10	90	Ja
5.	Tennisbanen met verlichting	931	30	150	Ja
6.	Reparatie t.b.v. particulieren	952	0	160	Ja
7.	Detailhandel n.e.g.	47	0	35	Ja
8.	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. > 500 m^2	016	30	180	Ja
9.	Overige groothandel emballage	466, 469	10	210	Ja

4.4.1 Conclusie

De ligging van de toekomstige woning aan de Wilhelminastraat 85 hindert de werking van de omliggende bedrijven niet. Over het algemeen is de werkelijke afstand ruim verder dan de richtafstanden die de VNG hanteert.
De meubelmakerij Van Belleghem is op basis van de VNG-lijst als een 3.2 inrichting aangemerkt, waardoor de werkelijke afstand van deze inrichting slechts 10 meter groter is dan de richtafstand. Opgemerkt wordt dat in de praktijk het bedrijf is gelegen in een pand dat bestemd is voor milieucategorie 2 bedrijven, welke in een gemengd gebied een richtafstand van tenminste 10 meter kennen. De voorzijde van het pand bestaat uit showroom. Er is sprake van een ambachtelijke meubelmakerij voor maatwerk meubilair, hoofdzakelijk keukens. Een meubelfabriek is derhalve een ruime omschrijving voor de activiteiten ter plaaste. De meubelmakerij is naar aard en

omvang vergelijkbaar met een bedrijf uit de milieucategorie, zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen.

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 Wilhelminastraat. Met de bouw van de woning wordt er een gevoelig object toegevoegd. Op de Risicokaart staan drie inrichtingen waar sprake is van een risicocontour. Het betreft de LPG tankstations Shell en Mangnus, beiden gelegen aan de Gentsevaart in Kapellebrug. En een bovengronds propaantank bij het bedrijf Inghels V.O.F. aan de Vylainlaan in Heikant. Alle drie de genoemde inrichtingen liggen hemelsbreed op ten minste één kilometer van de locatie Wilhelminastraat 85. In afbeelding 12 is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is het plangebied rood aangeduid. Uit de risicokaart blijkt dat er geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, of buisleidingen in de ruime omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

4.5.1 Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risico's op basis van externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

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

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

Afbeelding 12, uitsnede Risicokaart.nl

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. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.
Voor het gebied en zijn omgeving is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd door adviesbureau Wieland. De volledige quickscan is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.6.1 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming
Negatieve effecten op Natura2000–gebieden vallen uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied (ruim 10 km), en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek of aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Verordening ruimte
Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te

sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) en belangrijke weidevogelgebieden. Aanvullend onderzoek en het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

4.6.2 Soortenbescherming

Het plangebied is in gebruik als agrarisch perceel, voor de ontwikkeling dienen geen bomen te worden gerooid. De directe omgeving van het plangebied bestaat eveneens uit agrarische percelen, maar ook als openbaar gebied, en als particuliere tuinen. Aanvullend onderzoek of aanvraag van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming is niet nodig

4.6.3 Conclusie

Initiatiefnemer is voornemens om op een akker naast de Wilhelminastraat 83 in Sint Jansteen een woning te bouwen. De locatie is nu in gebruik als akker. Er staan geen bomen in het plangebied. Ten noorden van het plangebied is een bomenrij langs de Wilhelminastraat. Deze bomenrij maakt onderdeel uit van een vliegroute voor vleermuizen. Vliegroutes kunnen verstoord worden indien er beplanting gekapt wordt of kunstlicht wordt aangebracht.

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient geen rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming indien er langs de Wilhelminastraat geen beplanting gekapt wordt en hier geen straatverlichting wordt geplaatst. De aanwezige vliegroute van vleermuizen wordt dan niet aangetast.
Voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied.

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot enkele tientallen meters van het plangebied. Beschermde gebieden liggen op ruime afstand. De werkzaamheden vinden plaats op een kleine oppervlakte en hebben een kort tijdsbeslag. Na afloop van de werkzaamheden is er geen effect. Er is een zeer beperkte tijdelijke extra stikstofdepositie omdat de werkzaamheden relatief kleinschalig zijn en binnen een kort tijdsbestek uitgevoerd worden. Grondlagen en (grond)waterstromingen worden niet verstoord. Er is dus geen significante verstoring op beschermde natuurwaarden.

4.7 Stikstofdepositie

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

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS ongeldig verklaard en was het niet meer mogelijk om op basis van het PAS nog een vergunning te verlenen voor bouwactiviteiten. Inmiddels zijn alle PAS-gerelateerde elementen uit de calculator gehaald die de stikstofdepositie berekende. Indien uit de nieuwe Aerius-calculator blijkt dat door een ontwikkeling de stikstofdepositie niet toe neemt in Natura2000-gebieden, dan kan het project alsnog doorgang vinden.

Voor de bouw van de woning is een stikstofberekening uitgevoerd. Zowel de aanleg-, als de gebruiksfase is getoetst, uitgaande van een worst case scenario. In de berekening is uitgegaan van een traditionele bouw, met een bouwtijd van een jaar, inclusief afwerking. Omdat de aannemer van het project al bekend is, is het mogelijk het bouwverkeer specifiek in te voeren. Voor het overige verkeer geldt dat er is gekozen voor de route naar de N290.

In de berekening is een worst case scenario aangehouden. Er is geen rekening gehouden met het feit dat er in Vogelwaarde aan de Elzenstraat een woning is gesaneerd en er dus per saldo geen woningen worden toegevoegd binnen de gemeente Hulst.

Zowel tijdens de aanleg-, als de gebruiksfase zijn geen effecten te verwachten op stikstofgevoelige gebieden. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd.

4.8 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.9 Verkeer

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling en belangrijk voor de omgeving.

Ontsluiting
Het perceel is gelegen aan de Wilhelminastraat. Het bestaande landbouwperceel is ontsloten met een dam aan de noordoostzijde van het perceel. Deze dam blijft in de nieuwe situatie de ontsluiting voor het perceel. Er hoeft dus geen nieuwe ontsluiting op de Wilhelminastraat te worden gerealiseerd.

afb 13, bestaande ontsluting agrarisch perceel en toekomstige ontsluiting woonperceel

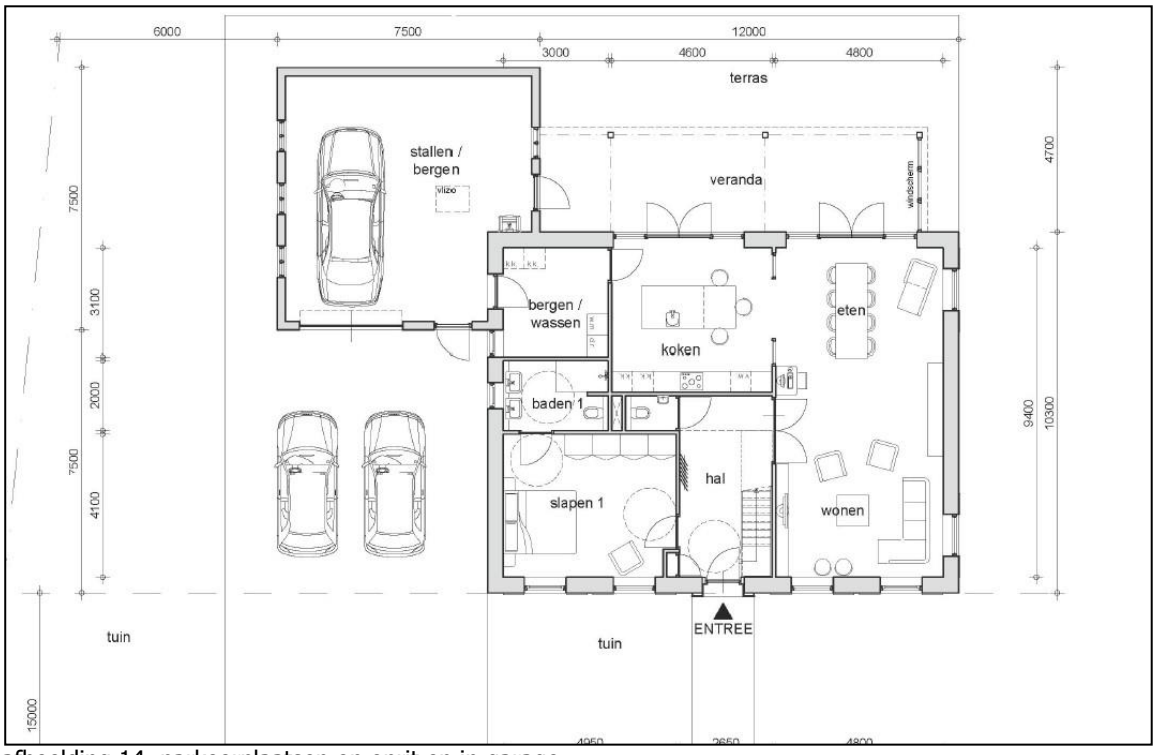
Verkeersgeneratie

Het toevoegen van een woning, leidt tot extra verkeersbewegingen in de omgeving. Om het aantal extra verkeersbewegingen in beeld te brengen worden de kengetallen gehanteerd die het CROW hiervoor heeft opgesteld. De kengetallen zijn vastgelegd in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' en voor een vrijstaande koopwoning in 'weinig stedelijk gebied' en de omgeving 'rest bebouwde kom', gelden kengetallen met een minimum van 7,8 en een maximum van 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag. Omdat er geen aanleiding is om aan te sluiten bij de lage, of juist de hoge kengetallen, wordt een aantal van 8,2 extra verkeersbewegingen per dag gehanteerd. De Wilhelminastraat is een weg die de kernen Sint-Jansteen, Heikant en Koewacht met elkaar verbindt. De weg kent geen problemen ten aanzien van de doorstroming van het verkeer. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen die de bouw van één woning met zich mee brengt, zal niet leiden tot verkeersoverlast.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van meest recente CROW publicatie (381, Toekomstbestendig parkeren). Uitgangspunt voor de gemeente Hulst is dat het oplossen van de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein plaats vindt. Voor de bouw van één woning in 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk gebied', gelden volgens de CROW publicatie kengetallen van tenminste 1,9 en ten hoogste 2,7 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen wordt voor deze situatie het gemiddeld parkeerkencijfer van 2,3 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit komt neer op de realisatie van drie parkeervakken op eigen terrein.

Het nieuwe bouwperceel krijgt een oppervlakte van ruim 3.500 m^2. De woning wordt op 10 meter vanaf de voorste perceelsgrens gebouwd en de aangebouwde garage wordt nog eens zes meter dieper gebouwd. De aan te leggen oprit wordt breed genoeg om twee auto's naast elkaar te parkeren en is in principe diep genoeg om drie auto's achter elkaar te parkeren.



afbeelding 14, parkeerplaatsen op oprit en in garage

In de handreiking parkeren van het CROW (publicatie 381) is uitgelegd hoe in dergelijke situaties het aantal parkeerplaats te berekenen. 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.

In onderhavige situatie is er sprake van een lange dubbele oprit met garage. Dit komt volgens het CROW neer op twee keer 1,3 parkeerplaats op de oprit en 0,4 parkeerplaats in de garage. Hiermee wordt voldaan aan de CROW norm. Opgemerkt wordt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om meer auto's op het eigen perceel te parkeren.

4.9.1 Conclusie

De realisatie van een extra woning op het perceel Wilhelminastraat 85 te Sint-Jansteen leidt tot een beperkte toename van het aantal verkeerbewegingen, welke geen problemen zal opleveren in de omgeving van het plangebied. Er hoeft geen nieuwe ontsluiting worden aangelegd, de woning wordt toegankelijk gemaakt via de bestaande ontsluiting. Vanwege de lange en brede oprit van 16 meter, kan het parkeren volledig op het ruime eigen terrein worden opgelost.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.10.1 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Hulst is vastgelegd in het door de gemeenteraad op 8 juni 2017 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden'. Dit betreft een actualisering van het archeologiebeleid en een vertaling in de bestemmingsplanvoorschriften. In het

bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' waar de planlocatie binnen valt is dit beleid integraal overgenomen. De locatie is aangemerkt met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2'. Voor ontwikkelingen met een verstoring dieper dan 40 centimeter en groter dan 500 vierkante meter dient nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De nieuw te bouwen woning aan de Wilhelminastraat 85 heeft een vloeroppervlakte van ca. 185 m^2. Dit is ruim binnen de vrijstellingsoppervlakte van 500 m^2. Een nader archeologisch onderzoek voor de bouw van deze woning wordt niet noodzakelijk geacht.

Wanneer er geen verplichting voor een nader archeologisch onderzoek ligt, 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.

4.10.2 Cultuurhistorie

Het plan is niet gelegen nabij Rijksmonumenten. Het plangebied is wel gelegen in het zuidelijk (dek)zandgebied Zeeuws-Vlaanderen. Dit is een cultuurhistorisch waardevol monument. Slechts een klein gedeelte van Zeeland wordt in beslag genomen door dekzand. Alleen in het uiterste zuiden van Zeeuwsch-Vlaanderen aan de grens met België komt dit zand, in de vorm van ruggen, aan de oppervlakte. Elders zijn de ruggen bedekt met een dikke laag veen of klei. Tijdens de laatste IJstijd (Weichselien, 73.000 – 10.000 jaar geleden) bestond Nederland uit een poolwoestijn. Het zand werd door de wind in zuidwest-noordoost lopende dekzandruggen afgezet. Deze gronden zijn chemisch relatief arm en worden afgewisseld met lagere, rijkere gebieden, die bedekt zijn geweest met veen dat in de 12^{e} en 13^{e} eeuw is afgegraven.

Het dekzandgebied kent over het algemeen een lange en continue bewoningsgeschiedenis die ver voor de jaartelling is begonnen. Omdat de zandgronden van Zeeuwsch-Vlaanderen tijdens de Tachtigjarige Oorlog of Opstand (1568-1648) kustgebieden waren en dreigden te overstromen, zijn ze toen van dijken voorzien. Op sommige plaatsen is na een dijkdoorbraak het zand bedekt met een laagje slib. Welen en kreken geven in het huidige landschap aan waar de dijken zijn doorgebroken. De ontginning van de zandgebieden vond plaats vanuit enkele wegen en de bewoning concentreerde zich hieraan (zogenaamde wegdorpen). De oorspronkelijke verkaveling van de omliggende veengrond bestond uit strookvormige percelen met houtsingels langs de perceelsgrenzen. Vanwege de omvang van dit gebied, vloeien er geen beperkingen uit in ruimtelijk opzicht.

De bouw van de woning vindt plaats binnen stedelijk gebied. Deze ontwikkeling tast het dekzand landschap niet aan.

4.10.3 Conclusie

De bouw van de extra woning leidt niet tot een onevenredige verstoring van de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied en zijn omgeving.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.12 Overige belemmeringen

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

4.13 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 4.

4.14 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling aan de Wilhelminastraat betreft de bouw van één woning, waarvoor in planologische zin elders binnen de gemeente Hulst harde plancapaciteit is wegbestemd. Per saldo wordt er geen woning toegevoegd. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

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.

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 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijk omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel aan de Wilhelminastraat, naast huisnummer 83. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) beschrijft de procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de uitgebreide procedure. In het voorliggende geval, waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, dient deze procedure te worden gevolgd. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse relevante diensten van bijvoorbeeld provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Ook zal de gemeente het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage leggen voor inspraak.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor dit project hebben de initiatiefnemer en de gemeente Hulst een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Stikstofonderzoek

Bijlage 4: Watertoetstabel

Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna