Wijzigingsplan ‘Ellestraat 30, Heikant’

De Koster Ruimtelijke Ordening

Vastgesteld

mei 2024

Toelichting wijzigingsplan
Ellestraat 30, Heikant

Colofon	
Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.wpheikellestr30-001O
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	mei 2024
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Wijzigingsplan voor het toevoegen van een bouwvlak voor de bouw van één woning op het perceel Ellestraat tussen huisnummers 28 en 32.

Inhoud

1. Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Geldend bestemmingsplan 6
1.3 Doel 7
1.4 Leeswijzer 7
2. Planbeschrijving 8
2.1 Huidige situatie plangebied 8
2.2 Toekomstige situatie plangebied 8
3. Beleidskaders 9
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Gemeentelijk beleid 11
4. Omgevingsaspecten 13
4.1 Milieuzoneringen 13
4.2 Stikstof 17
4.3 Waterhuishouding 18
4.4 Flora en Fauna 18
4.5 Archeologie 19
4.6 Verkeer 19
4.7 Conclusie 20
5. Juridische opzet 21
5.1 Algemene opzet 21
6. Uitvoerbaarheid 22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 22
6.2 Economische uitvoerbaarheid 22
6.3 Vooroverleg 22
Bijlage 1 | AERIUS Stikstofberekening 25
Bijlage 2 | Watertoetstabel 27
Bijlage 3 | Quickscan Flora en Fauna 29
Bijlage 4 | Notitie ambtshalve wijzigingen 31

1. Inleiding

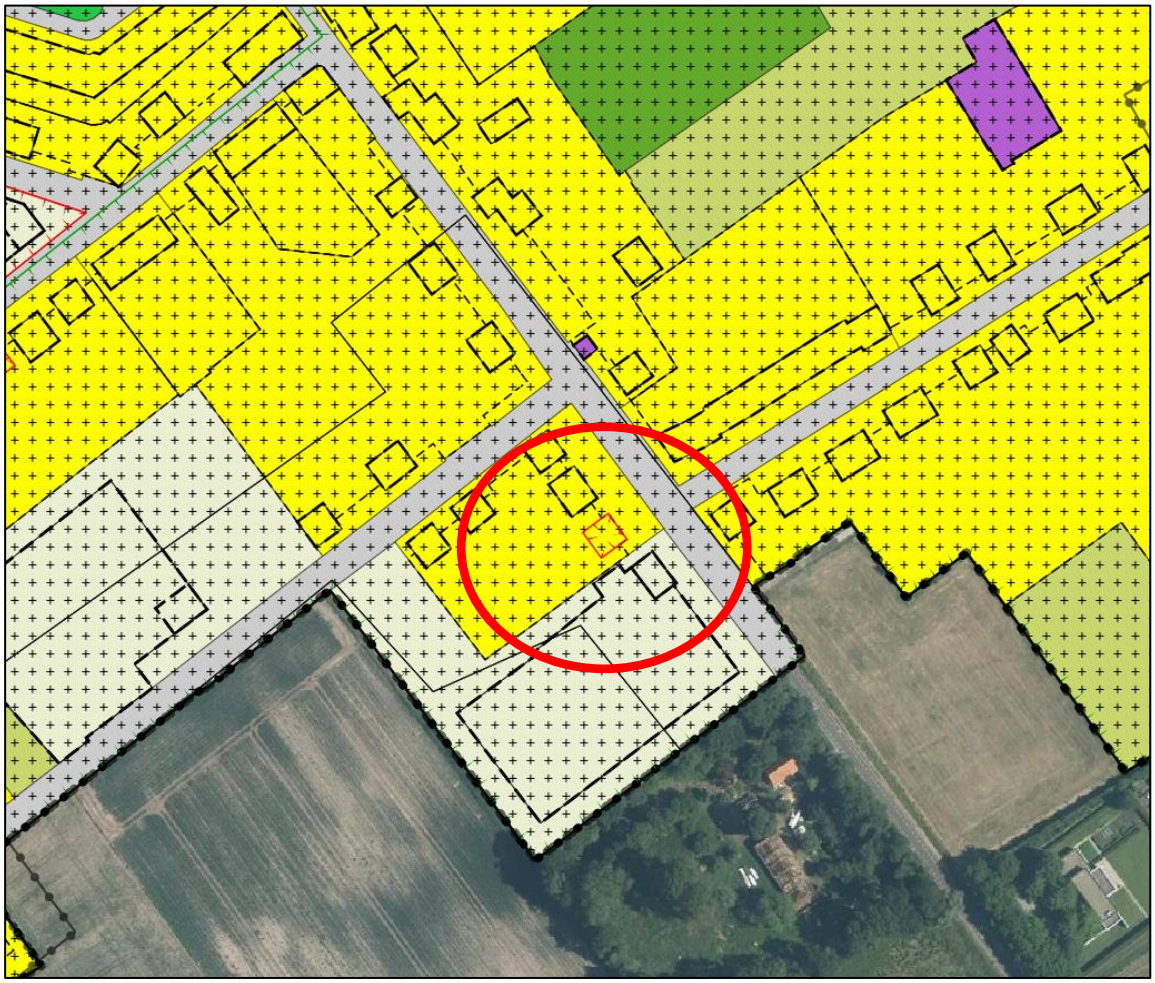
1.1 Aanleiding

Aan de Ellestraat in Heikant is op een ruime particuliere kavel ruimte voor een particuliere woning. Het geldende bestemmingsplan staat op dit perceel niet rechtstreeks een woning toe vanwege het voormalige naastgelegen landbouwbedrijf aan de Ellestraat 32. Wel is op het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat een bouwvlak voor de bouw van een woning mogelijk moet maken. Nu het naastgelegen agrarisch bedrijf al geruime tijd uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel is uitgeschreven, wenst de eigenaar van het genoemde perceel gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie een woning mogelijk op het perceel Ellestraat tussen de huisnummers 28 en 32.

1.2 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de werking van het op 15 april 2021 vastgestelde bestemmingsplan ‘Kernen Hulst 1H’ en is bestemd als ‘wonen - vrijstaand’. Op de perceel is geen bouwvlak aanwezig, waardoor hier geen woning kan worden gebouwd. Het perceel is eveneens aangemerkt met de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. Tevens is op de percelen de zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid gelegen ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied Heikant 5’.



afbeelding 1, uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Kernen Hulst 1H’

In paragraaf 3.3.3 wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid getoetst. Tot slot heeft het perceel de dubbelbestemming ‘waarde - archeologie 1’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’. Aan deze aspecten is in deze toelichting eveneens getoetst.

1.3 Doel

Door middel van een zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 lid 1 onder a Wro kan op het perceel een bouwvlak worden opgenomen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning.

1.4 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.

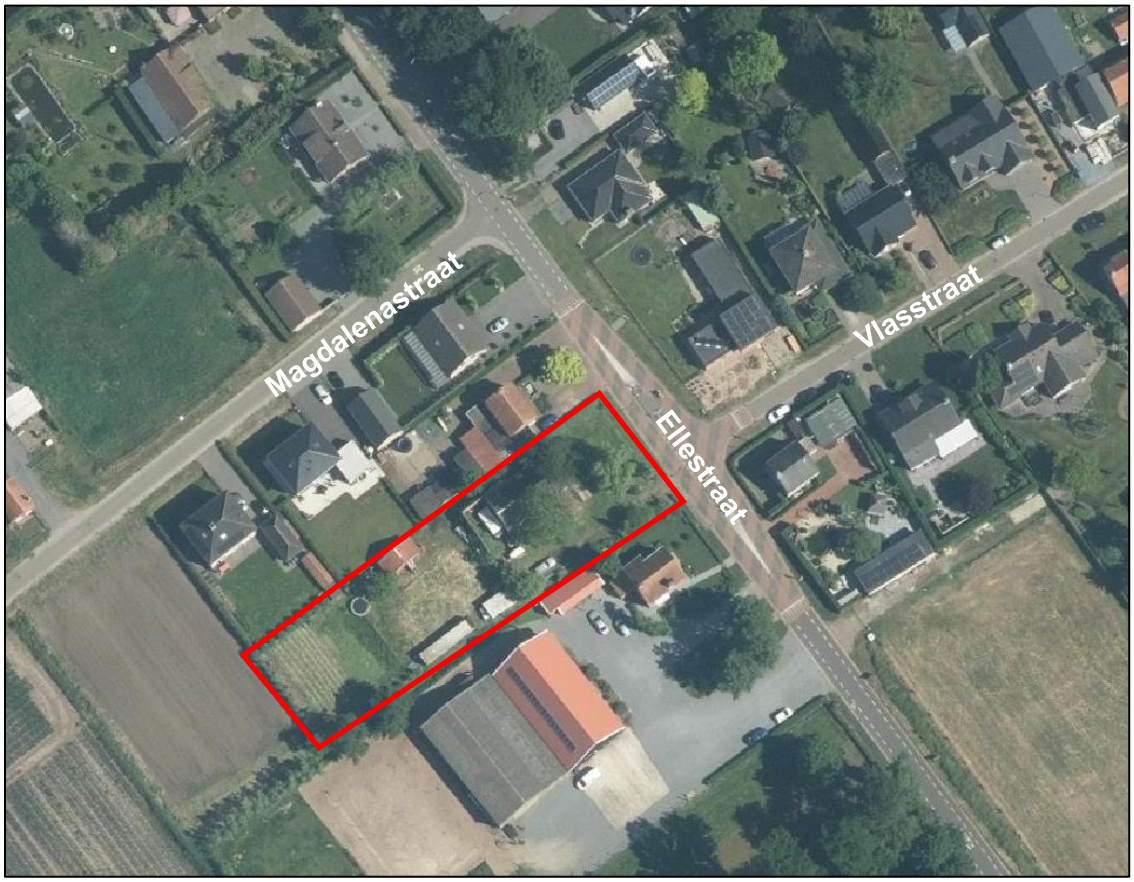
2. Planbeschrijving

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 Huidige situatie plangebied

Aan de zuidzijde van de kern Heikant ligt de Ellestraat, welke het dorp in zuidelijke richting verlaat richting de Rijksgrens. Aan deze straat ligt tussen de huisnummers 28 en 32 een terrein met een oppervlakte van 1.968 m^2. Het perceel is kadastraal bekend als HUL00 S 1711. Het perceel ligt ter hoogte van de Vlasstraat en meer noordelijk ligt de Magdalenastraat. Dit zijn zijstraten van de Ellestraat.

Op het perceel staat een loods. Verder wordt het perceel onderhouden als particuliere tuin.



afbeelding 2, luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Na vaststelling van dit wijzigingsplan kan op het perceel een vrijstaande particuliere burgerwoning worden gebouwd. Deze past binnen het bestaande bebouwingslint van de Ellestraat.

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.

Het binnenstedelijk en duurzaam bouwen op een inbreidingslocatie zijn onderdelen van voorliggend initiatief die passen binnen 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 één woning in de kern Heikant. 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 één woning door middel van deze wijzigingsbevoegdheid 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 van een woning, 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 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 aan de Vlasstraat is in de Structuurvisie reeds aangeduid 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.

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.

Kleinschalige aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. Binnen de dorpen worden alleen ontwikkelingen, waarbij minimaal 20 nieuwe woningen betrokken zijn, van een aparte strategie voorzien. Kleinere ontwikkelingen, zoals het ontwikkelen van één woning aan de Ellestraat 30, worden onder de strategie behouden geschaard.

Het bouwen van een woning binnen de kern Heikant, past binnen de uitgangspunten van de 'Structuurvisie Hulst'.

3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'

Burgemeesters en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om binnen de in het bestemmingsplan bepaalde grenzen het plan te wijzigen. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 63.5.5 van de regels van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'. Om de bestemming te kunnen wijzigen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H':

Artikel 63.5.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen voor de realisatie van een nieuwe woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. ter plaatse zijn de volgende bouwwerken toegestaan: ten hoogste 1 woning, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

b. de goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen en van overige gebouwen ten hoogste 3 m;

c. de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast, indien het agrarisch bedrijf op het perceel Ellestraat 32 is beëindigd, dan wel nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen zijn voor woningbouw vanwege dit bedrijf.

Ad. a: Dit wijzigingsplan maakt de bouw van ten hoogste één woningen mogelijk. Aan dit artikel wordt voldaan.

Ad. b: De goothoogte van de hoofdgebouwen zal niet meer dan 6 meter bedragen. De goothoogte van de overige gebouwen zal niet meer dan 3 meter bedragen. Aan dit artikel wordt voldaan.

Ad c: Hier wordt aan voldaan. Het agrarisch bedrijf op het perceel Ellestraat 32 is niet meer actief, alle activiteiten zijn gestopt en het bedrijf is uitgeschreven uit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen op het perceel Ellestraat 32 dient de nieuwe planologische situatie in acht worden genomen.
Tevens wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

[redacted]

Teelt van granen, peulvruchten, oliehoudende zaden, aardappels, suikerbieten en overige wortel- en knolgewassen. Het houden van graasdieren.

KVK-nummer: 20150578

Eenmanszaak

Hoofdvestiging is uitgeschreven uit het Handelsregister

Vestigingsnummer: 000004412575

Ellestraat 32, 4566AZ Heikant

Bestaande handelsnamen: [redacted]

afbeelding 3, uitsnede Handelsregister Kamer van Koophandel

4. Omgevingsaspecten

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid zijn de omgevingsaspecten nader bekeken. Daarnaast zijn voor de aspecten ecologie, stikstof en water nieuwe toetsen uitgevoerd. Deze toetsen worden eveneens in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieuzoneringen

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 afbeelding 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Afbeelding 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets
Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn drie locaties aanwezig welke vallen onder het Ativiteitenbesluit. Het betreffen de locaties:

- Ellestraat ong., nutsvoorziening, afstand tot bouwblok is 60 meter;
- Magdalenestraat 4, agrarisch bedrijf, afstand tot bouwblok is 145 meter;
- Ellestraat 32, agrarisch bedrijf, aangrenzend aan bouwblok.

Een nutsvoorziening wordt in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering niet specifiek genoemd. Omdat het een veelvoorkomend object is in de bebouwde omgeving, kan dit worden aangemerkt als een milieucategorie 1 inrichting. Hierbij gelden als richtafstanden van ten hoogste 10 meter. De toekomstige woning wordt op veel ruimere afstand van de nutsvoorziening gebouwd.

Voor agrarische bedrijven worden milieuafstanden gehanteerd tot 100 meter. De ligging van het bouwblok van de woning tot het bouwblok van het agrarisch bedrijf aan de Magdelenastraat 4 is ruim boven deze richtafstand. Ook voor deze locatie kan worden geconcludeerd dat de toekomstige woning de werking van dit bedrijf niet hindert. Daarnaast wordt opgemerkt dat er ontwikkelingen zijn op deze locatie, waarbij de agrarische activiteiten zullen worden beëindigd.

Het bedrijf aan de Ellestraat 32 is niet meer actief. Hierdoor heeft het college besloten gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die op onderhavig perceel is gelegen. Op de locatie Ellestraat 32 is thans geen uitstoot van geur, geluid, gevaar, of stof. Het perceel is inmiddels in gebruik als woonboerderij.

4.1.1 Paarden op het perceel Ellestraat 32

Paardenbak

Op het perceel Ellestraat 32 is een paardenbak aanwezig. Op basis van een luchtfoto uit 2003 kan worden geconstateerd dat de paardenbak er al minstens 20 jaar ligt.

afbeelding 4.2, luchtfoto van het perceel Ellestraat 32 uit 2003 (bron: www.zeeland.nl)

In ‘bijlage 1 Aanpassingen Kernen Hulst’ is onder 1. ‘Wijzigingen Regels’ kort gesteld opgenomen dat paardenbakken standaard uitgesloten worden, met uitzondering van die paardenbakken die voor

tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan legaal aanwezig waren. Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om een paardenbak te vergunnen.

De eventuele milieuhygiënische belemmeringen voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid door de aanwezigheid van de paardenbak worden onderstaand bezien vanuit het aspect 'maatgevende woning' en de relevante milieuaspecten.

Maatgevende woning
In afbeelding 4.3 is de ligging van de paardenbak ten opzichte van de te realiseren woning weergegeven. De afstand tussen de paardenbak en de te realiseren woning is circa 43 meter.

Afbeelding 4.3: afstand paardenbak naar toekomstige woning Ellestraat ong.

In afbeelding 4.4 is de ligging van de paardenbak ten opzichte van de bestaande woning Magdalenastraat 3 weergegeven. De afstand tussen de paardenbak en de woning Magdalenastraat 3 is circa 42 meter.

Afbeelding 4.4: afstand paardenbak tot dichtstbijzijnde woning van derden Magdalenstraat 3

De woning Magdalenastraat 3 kan gezien worden als maatgevende woning. Bij het opstellen van het moederplan is er van uit gegaan dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve zal dit ook het geval zijn bij de nieuw te realiseren woning.

Milieuaspecten
De milieuaspecten die bij het gebruik van een paardenbak (het meest) relevant (kunnen) zijn, zijn geurhinder en vliegenoverlast. Een paardenbak is géén dierenverblijf. Voor een dierenverblijf dat onder het Besluit activiteiten leefomgeving of de 'bruidsschat' valt, dient binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter tot woningen van derden aangehouden te worden. Dat geldt niet voor de paardenbak. Gelet op het extensieve gebruik van de paardenbak èn het ontbreken van aan te houden afstanden tussen geurgevoelige objecten en een paardenbak, kan gesteld worden dat er ter plaatse van de te realiseren woning, voor het aspect geur, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op het extensieve gebruik van de paardenbak, danwel het niet voortdurend aanwezig zijn van paarden op de locatie van de paardenbak, ligt vliegenoverlast niet in de rede. Vliegenoverlast is meestal te linken aan mestopslag. Deze vindt niet plaats in, of nabij de paardenbak. Het is derhalve niet te verwachten dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake zal zijn van vliegenoverlast. Eventuele verspreiding van stof is eenvoudig te voorkomen door, indien de weersomstandigheden daartoe nopen, over te gaan tot besproeien van de paardenbak. In het kader van goed nabuurschap mag van de eigenaar/gebruiker van de paardenbak verwacht worden dat deze stofhinder zal voorkomen. Ter plaatse van de te realiseren woning is derhalve geen stofhinder te verwachten ten gevolge van onderhavige paardenbak.

Conclusie
Gesteld kan worden dat ten gevolge van de paardenbak bij de te realiseren woning geen sprake zal zijn van hinder met betrekking tot de milieuaspecten geur, vliegenoverlast en stof. Ter plaatse van de te realiseren woning zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat

Houden van paarden
De paardenbak op het perceel Ellestraat 32 wordt privé en als hulpmiddel bij coaching gebruikt door de eigenaresse van Ellestraat 28. In de (voormalige) schuur op Ellestraat 32 zijn de twee paarden van de eigenaresse van Ellestraat 28 gestald. Onderstaand wordt ingegaan op eventuele milieuhygiënische belemmeringen voor het toepassen van eerdergenoemde wijzigingsbevoegdheid als gevolg van het stallen van deze paarden.

Het houden van twee paarden is geen milieubelastende activiteit die in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt geregeld (artikel 3.200). Er is namelijk geen sprake van het houden van landbouwhuisdieren. In het Bal zijn daarom geen regels opgenomen voor het houden van twee paarden.

In de bruidsschat zijn regels opgenomen voor het houden van vijf paarden en meer (artikel 22.96). Er gelden daarom geen regels (met betrekking tot geur) voor het houden van twee paarden in de bruidsschat.

In de Verordening Fysieke Leefomgeving Hulst (2023) zijn geen voorwaarden opgenomen over het houden van minder dan vijf paarden. Hiermee wordt aangegeven dat het houden van ten hoogste vier paarden van een dusdanige omvang is dat dit geen invloed heeft op een goed woo- en leefklimaat en normaliter geen nadelige gevolgen heeft.

Eindconclusie met betrekking tot het houden van paarden en de paardenbak op Ellestraat 32
De paardenbak op het perceel Ellestraat 32 levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor het realiseren van een woning naast Ellestraat 32. Dit blijkt uit een beoordeling van de relevante milieuaspecten en de ligging van de maatgevende woning Magdalenastraat 3.

Het houden van twee paarden op het perceel Ellestraat 32 is niet gebonden aan (milieu)regels uit het Bal en/of de bruidsschat en/of de Verordening Fysieke Lefeomgeving Hulst (2023). Het houden van twee paarden heeft geen onevenredige invloed op een goed woon- en leefklimaat van omliggende percelen.

4.2 Stikstof

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. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State van de Raad van State op 2 november 2022 dient inmiddels de stikstofuitstoot van de aanlegfase alsnog te worden berekend.

De bouw van een woning op het perceel aan de Ellestraat tussen huisnummers 28 en 32 is een voorbeeld van een activiteit die mogelijk onder de vergunningplicht vallen. Dit omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden.

De gebruiksfase dient eveneens apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de gebruiksfase van de toekomstige woning op onderhavig perceel aan de Ellestraat is ook een stikstofberekening uitgevoerd, hierbij is gebruik gemaakt van de landelijke kengetallen van het CROW. Het verkeer zal zich hoofdzakelijk afwikkelen via de Ellestraat richting de Vylainlaan zowel in oostelijke, als westelijke richting. Waar het verderop opgaat in het normale verkeersbeeld.

Naar aanleiding van de AERIUS berekening blijkt dat voor het project geen vergunning aangevraagd dient te worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

De volledige stikstofberekening voor zowel de aanleg-, als de gebruiksfase zijn als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.3 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 planlocatie is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Sint-Jansteen'. Hierdoor is Afdeling 3.4 van de Provinciale Omgevingsverordening eveneens van toepassing. In de omgevingsverordening zijn voor deze gebieden extra voorschriften opgenomen. Voor een particuliere woning beperken deze maatregelen zich hoofdzakelijk tot het gebruik van materiaal en bouwstoffen tijdens de bouw van de woning. Aan de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is getoetst in de watertoetstabel, welke als bijlage 2 is opgenomen bij deze toelichting.

4.4 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. Door adviesbureau Wieland is hiervoor een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd, welke als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

Conclusies

De locatie waarop de woningen worden gebouwd betreft een particuliere tuin. Het onderdeel houtopstanden uit de Wet Natuurwetgeving is niet van toepassing op dit terrein. Er zijn geen sporen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Eventueel te rooien bomen en boschages dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het biotoop is ongeschikt door de ligging in bebouwd gebied, of essentiële onderdelen van een biotoop zijn niet aanwezig.

Er zijn geen overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming te verwachten.

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.

4.5 Archeologie

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.

Het meest actuele archeologiebeleid is vertaald in in de bestemmingsplanvoorschriften van het moederplan 'Kernen Hulst 1H'. Op basis van dit archeologiebeleid geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde in het gebied.
Het bouwplan is nog niet bekend. Het gebied kent een zanderige ondergrond, hetgeen invloed kan hebben op de funderingsdiepte en het type fundering. Het is onbekend of de verstoring boven de vrijstellingsoppervlakte van 50 m^2 en vrijstellingsdiepte van 40 cm gaat komen.

Om de archeologische waarden van het gebied te beschermen zijn in de planregels hiervoor voorschriften opgenomen. Indien blijkt dat voor de bouw van de toekomstige woning de vrijstellingsdiepte en -oppervlakte wordt overschreden, dan dient aan de aanvraag omgevingsvergunning een onderzoek door een archeologisch deskundige te zijn toegevoegd. Tevens dienen eventuele bij de werkzaamheden voorkomende vondsten op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet te worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

4.6 Verkeer

4.6.1 Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er voldoende ruimte te zijn voor parkeren. De gemeente Hulst hanteert hierbij de meest actuele landelijke kengetallen uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het kennisplatform CROW.

Als uitgangspunt voor de stedelijkheidsgraad wordt in dit geval 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gehanteerd. Voor een vrijstaande koopwoning wordt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Het bouwvlak komt op 14 meter vanaf de erfgrens aan de straatzijde. Dit betekent dat het perceel een relatief diepe voortuin krijgt, hier is voldoende ruimte voor het realiseren van tenminste 3 parkeerplaatsen. Daarnaast geldt dat het gehele perceel nagenoeg 2.000 m^2 is. Het perceel is ruim genoeg om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

4.6.2 Verkeersgeneratie

Nieuwe woningen zorgen voor extra verkeersbewegingen. Ook hier gelden landelijke kengetallen uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het kennisplatform CROW. Voor vrijstaande koopwoningen in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag. De nieuwe woning krijgt een oprit aan de Ellestraat, dit is een relatief rustige straat welke de toename van dit aantal verkeersbewegingen ruimschoots aan zal kunnen.

4.7 Conclusie

Uit de opgestelde milieuonderzoeken blijkt dat aan de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen en de woning te bouwen aan de Ellestraat tussen huisnummers 28 en 32 te Heikant. Voor de toekomstige bewoners geldt dat wordt voldaan aan goed woon- en leefklimaat op deze locatie.

5. Juridische opzet

5.1 Algemene opzet

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan 'Ellestraat, Heikant' 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. Hierin wordt met name aandacht gegeven aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn overgenomen uit het moederplan en niet gewijzigd. Het zij- en achtererf krijgt de aanduiding 'bijgebouwen', eveneens overeenkomstig het moederplan Kernen Hulst 1H'. Op het perceel is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – waterberging' toegevoegd. 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. Hier worden de regels uit het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' voor deze ontwikkeling van toepassing verklaard. Voor de realisatie van een waterberging is een voorwaardelijke verplichting aan de regels toegevoegd.

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

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, Gemeenteblad 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 16 november tot en met 27 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van B&W van de gemeente Hulst heeft op 16 mei 2024 besloten het ontwerp wijzigingsplan ongewijzigd 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 grondexploitatiewet 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 herbouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over kostenverhaal bi jplanschade. 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 genoodzaakt 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 ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling.

Waterschap Scheldestromen
Het Waterschap Scheldestromen heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling.

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

Bijlage 1 | AERIUS Stikstofberekening

Bijlage 2 | Watertoetstabel

Bijlage 3 | Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 | Notitie ambtshalve wijzigingen