

WIJZIGINGSPLAN HULSTERLOOSTRAAT 16 – NIEUW-NAMEN

TOELICHTING



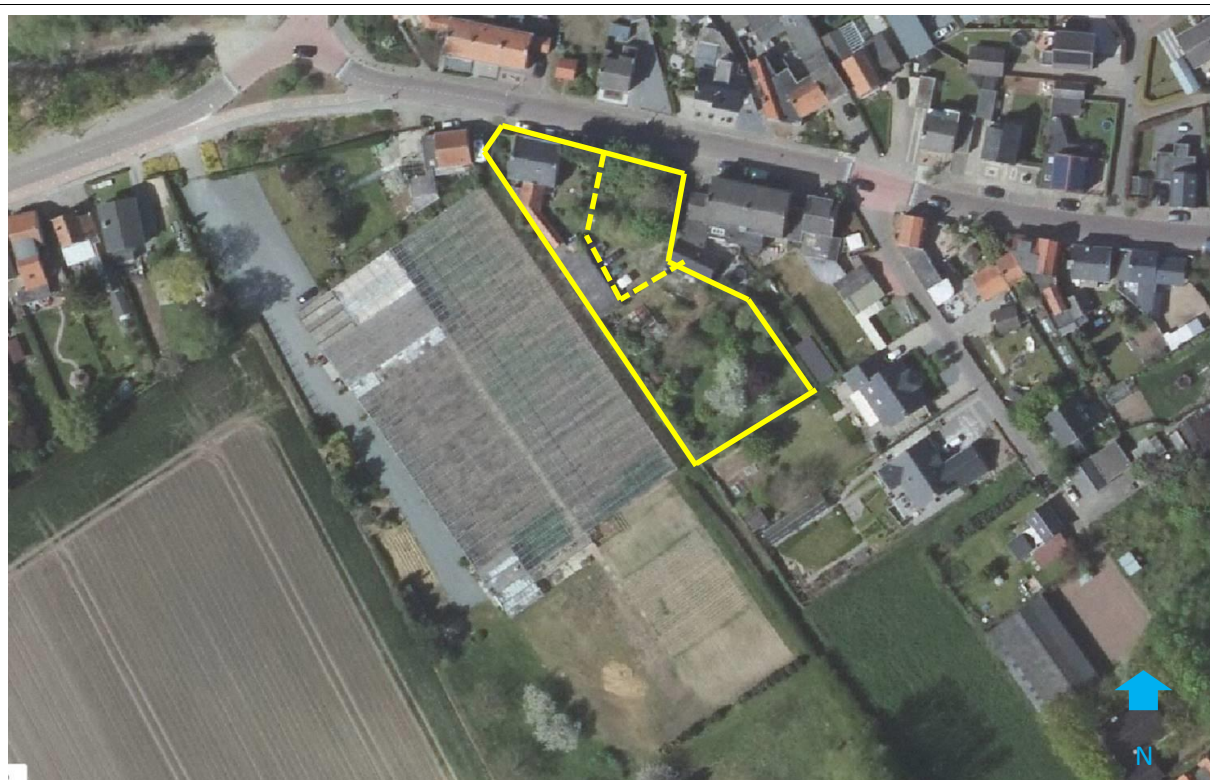
Titel:	Wijzigingsplan Hulsterloostraat 16 Nieuw-Namen
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.wpnienamhulster16-0010
Project:	16-151
Datum:	21 augustus 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De heer en mevrouw Peerbolte
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	9
3.1 Beleid	9
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	10
3.3 Ondergrond	11
3.4 Water	11
3.5 Ecologie	12
3.6 Verkeer en parkeren	13
3.7 Milieuhinder	13
3.8 Grijze milieuaspecten	14
H4. Juridische vormgeving	16
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	16
4.2 Opzet bestemmingsregeling	16
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Handhaving	17
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
Bijlagen	
1. Historische ontwikkeling	18
2. Advies archeologie -Edufact 12 oktober 2015	20
3. Watertoetstabel en wateradvies	27
4. Akoestische berekening -SMA, 28 februari 2012	29
5. Verkennend bodemonderzoek – Mitec, 4 december 2015	52



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Perceel eigendom (doorgetrokken lijn) met plangebied (gestippelde lijn)

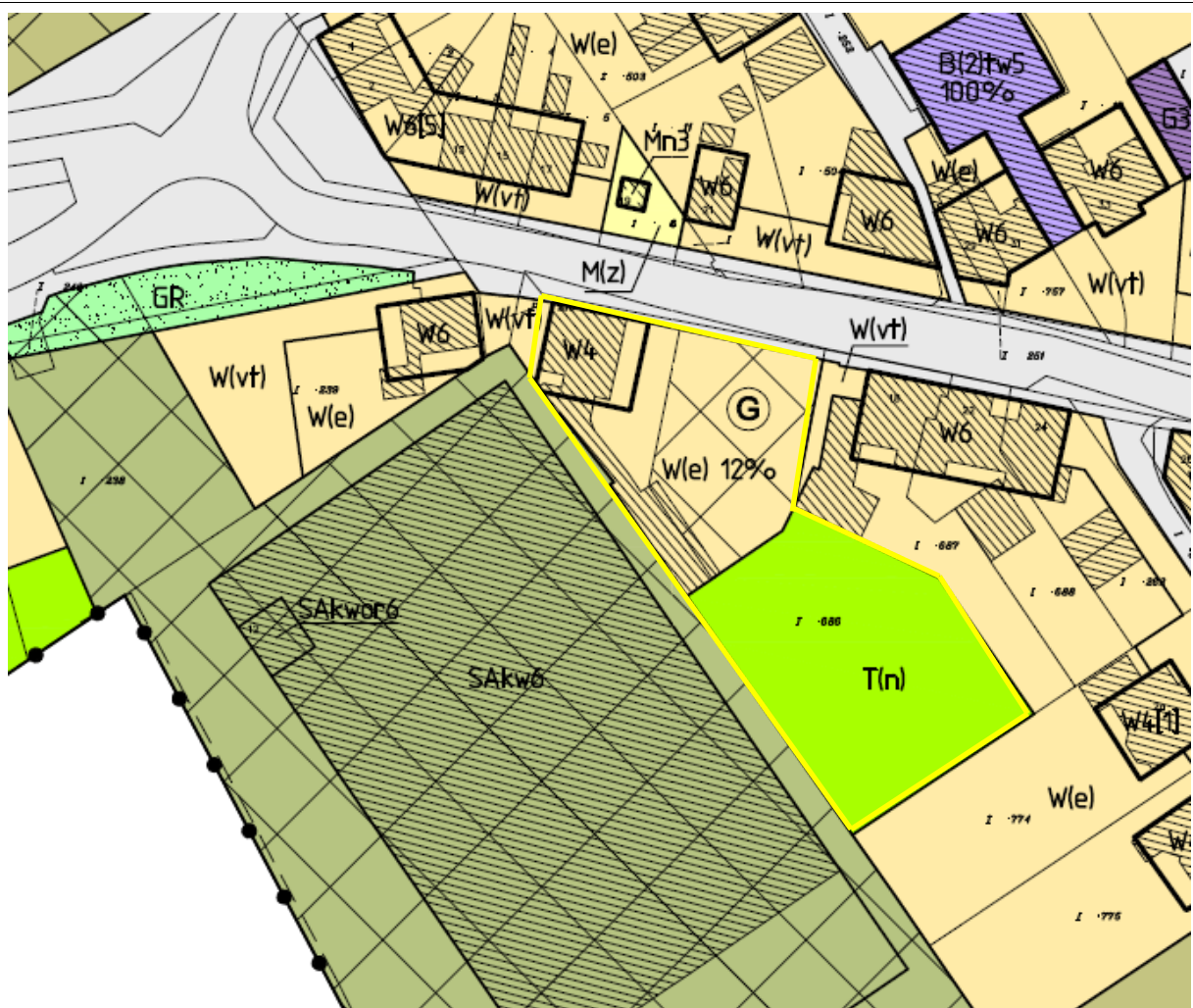
H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel tussen Hulsterloostraat 16 en 18 te Nieuw-Namen heeft het grootste deel van de vorige eeuw een grote schuur gestaan. De schuur is afgebroken en in het bestemmingsplan voor Nieuw-Namen, vastgesteld in 2007 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op de plaats van de oude schuur twee woningen te bouwen. De huidige eigenaren van het perceel hebben in de afgelopen jaren met tussenpozen een aantal onderzoeken laten uitvoeren. Op 12 juni 2012 heeft het college van B&W besloten medewerking te willen verlenen onder voorwaarde dat de wijziging is onderbouwd. Onderhavig wijzigingsplan biedt deze onderbouwing.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het perceel (zie figuur 2) is de beheersverordening Nieuw-Namen, vastgesteld op 15 april 2017, van toepassing. In de beheersverordening zijn in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan de tot dusverre vigerende bestemmingen opnieuw vastgelegd. De wijzigingsbevoegdheden zijn buiten de beheersverordening gehouden. Voor het plangebied (wijzigingsbevoegdheid) is het bestemmingsplan Nieuw Namen met de bestemming 'Wonen' nog van toepassing (figuur 3).



Figuur 3. Bestemmingsplan Nieuw-Namen

In het plangebied is de specifieke wijzigingsbevoegdheid G van toepassing. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt. Deze wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 28 van het bestemmingsplan Nieuw-Namen, stelt:

“Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd de bestemming ... te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijke woonbeleid;*
- 2. vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;*
- 3. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (Waterschap Scheldestromen) om advies te zijn gevraagd;*
- 4. vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet;*
- 5. de wijzigingsbevoegdheid mag slechts toegepast worden nadat is gebleken dat er geen belemmeringen voor woningbouw zijn op grond van de Wet Milieubeheer vanwege nabijgelegen bedrijven;*
- 6. ter plaatse mogen langs de Hulsterloostraat ten hoogste twee woningen gebouwd worden, tussen Hulsterloostraat 16 en 18;*
- 7. de maximaal toegestane goot- of boeibordhoogte mag ten hoogste 6 meter bedragen.”*

Onderstaand wordt aangegeven op welke plaats in het document de verantwoording plaatsvindt:

het aantal woningen mag uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijke woonbeleid;	Woning in de kern op een inbreidingslocatie. Verantwoord in paragraaf 3.1
vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;	Verantwoord in paragraaf 3.3
vooraf dient het waterschap om advies te zijn gevraagd;	Verantwoord in paragraaf 3.4
vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet;	Verantwoord in paragraaf 3.5
geen belemmeringen voor woningbouw zijn op grond van de Wet Milieubeheer vanwege nabijgelegen bedrijven;	Verantwoord in paragraaf 3.6
ter plaatse mogen langs de Hulsterloostraat ten hoogste twee woningen gebouwd worden, tussen Hulsterloostraat 16 en 18;	Opgenomen op verbeelding
de maximaal toegestane goot- of boeibordhoogte mag ten hoogste 6 meter bedragen.	Opgenomen op verbeelding

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht en getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Vervolgens worden beide plannen in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in de kom van Nieuw-Namen, bij de entree vanuit de kant van de stad Hulst. De oudste bewoningsgeschiedenis start bij de stichting van een uithof door de Norbertijnen uit Drongen (bij Gent) in de eerste helft van de 12^e eeuw. De plek heette toen Hulsterloo, dat zoveel wil zeggen als 'bosje op hoge zandgrond van Hulst'. In de middeleeuwen was de plaats een centrum van Mariaverering. Na de grote overstromingen in de 16e eeuw werd het gebied rondom opnieuw ingepolderd en werd de plaats, die inmiddels De Kauter werd genoemd, opnieuw bewoond. Het werd een nederzetting van grotendeels katholieke landarbeiders, vissers en baggerwerkers, die pas in 1858 een zelfstandige parochie vormde. In 1860 is aan de Hulsterloostraat de kerk gebouwd. Ter herinnering aan het noordelijker gelegen dorp Namen, dat in 1717 verloren ging door overstromingen, werd De Kauter in 1881 omgedoopt tot Nieuw-Namen in 1881.

De ruimtelijke ontwikkeling van Nieuw-Namen heeft plaatsgevonden binnen de contouren van de van oorsprong in deze omgeving aanwezige natuurlijke verhoging. Sinds het midden van de 19e eeuw zijn de stedenbouwkundige contouren en het ruimtelijk beeld van het dorp weinig veranderd en heeft met name verdichting van de kern plaatsgevonden. Het oude stratenpatroon is nog steeds duidelijk herkenbaar.

In het plangebied is al op kaarten uit 1832 bebouwing te zien. Op de luchtfoto's van 1959 en 1970 is de oude schuur te zien die de volledige ruimte aan de straatzijde tussen Hulsterloostraat 16 en 18 innam. Bijlage 1 geeft een beeld van de historische ontwikkeling. Figuur 4 toont de foto van de schuur, net voor de sloop.



Figuur 4. Gesloopte schuurvolume

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied omvat een gedeelte van het kadastrale perceel van de gemeente Hulst sectie I perceel 686. Het totale perceel is circa 2.055 m² groot. Op het perceel staat een woonhuis met een langwerpig volume aan bijgebouwen langs de zijdelingse perceelsgrens. Het woonhuis uit 1890 is aangewezen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project, omdat het als een van de laatste originele, traditionele dorpspanden beschouwd wordt. Het heeft evenwel geen formeel beschermde status. Daar waar de schuur heeft gestaan is nu een garage aangebouwd aan de woning Hulsterloostraat 18 en verder is het begroeid (figuur 5).



Figuur 5. Bestaande situatie

2.3 Beoogde situatie

Ter plaatse van de begroeiing wordt of een vrijstaande woning of een tweekapper gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter. Er is reeds belangstelling uit de markt getoond, met name vanuit Belgische zijde.

De opbrengst uit de verkoop van de kavels wordt geïnvesteerd in een modernisering van de bestaande woning Hulsterloostraat 16 met respect voor de cultuurhistorische waarde ervan. Dat betekent dat de kenmerkende hoofdopzet van de woning intact blijft, maar dat de later aangebouwde bijgebouwen gesloopt worden en vervangen door een aanbouw van maximaal 4 meter hoog.

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig wijzigingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van jurisprudentie niet van toepassing op twee woningen. Ook na de aanpassing van de regelgeving inzake de Ladder per 1 juli 2017 is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (vanaf 12 woningen).

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de herziening van het omgevingsplan die op 11 maart 2016 is vastgesteld, worden geen beleidswijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op kleine inbreidingen voor wonen binnen bestaand bebouwd gebied.

Gemeentelijk beleid

In de structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, valt het plangebied onder de strategie behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Er is hier sprake van een kleinschalige aanpassing, gericht op de kwaliteit van het leefklimaat, waarbij de structuur overeind kan blijven.

In de Woningmarktafspraken 2016-2025 wordt als doelstelling aangegeven het bereiken van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen. Jaarlijks wordt gerapporteerd over enerzijds de monitoring van gegevens over het afgelopen jaar en anderzijds de planning voor de toekomst. In de planning wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige plannen. Kleinschalige plannen, zoals het onderhavige, hoeven niet op de planningslijst opgenomen te zijn. Plannen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals het onderhavige plan, hebben de voorkeur. Het college van B&W heeft op 30 mei 2017 de uitspraak uit 2012 bevestigd dat ze bereid is medewerking te verlenen.

3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 8 juni 2017 het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden vastgesteld. In dit parapluplan is het herziene archeologiebeleid verankerd. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen. Voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld geldt in gebieden met een hoge verwachtingswaarde een vrijstelling van een oppervlakte tot 500m². Het parapluplan wordt in dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard.

Vooruitlopend op de totstandkoming van het herziene beleid is advies gevraagd aan de regioarcheoloog. In dit advies (bijlage 2, gedateerd 12 oktober 2015) wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht in het plangebied.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart in aardkundige waardevol gebied. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden. Het plangebied maakt geen deel uit van het nabijgelegen aardkundig waardevol gebied rond de Meester van der Heijdegroeve dat planologisch zou moeten worden beschermd.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland maakt het plangebied deel uit van het nederzettingstype "dijk- en wegdorp". Wegdorpen (ook wel straatdorpen) zijn zonder plan ontstaan als lintbebouwing langs een polderweg. Het wegdorp begint aan de grens circa 700 meter naar het oosten en loopt door de kern Nieuw-Namen tot en met het plangebied door, daar waar de Kauterstraat op de Hulsterloostraat uitkomt. In het lint wordt op een locatie waar altijd een schuurvolume heeft gestaan, een nieuw volume geplaatst. Daarmee wordt het karakter van het lint eer aangedaan.

De bestaande woning op Hulsterloostraat 16 is aangewezen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project. De woning wordt daarin beschreven als een origineel traditioneel dorps pand met een verdiepingloze langsgevel in rode baksteen in kruisverband, banden en accenten van wit geverfde koppen en een gepleisterde rechter kopgevel. Het langs-zadeldak is gedekt met gesmoorde kruispannen. Geroemd worden de getoogde houten vensters met stulp-onderramen en de fraaie panelendeur met decoraties en bovenlicht. Deze elementen blijven gehandhaafd ook na de renovatie van de woning.

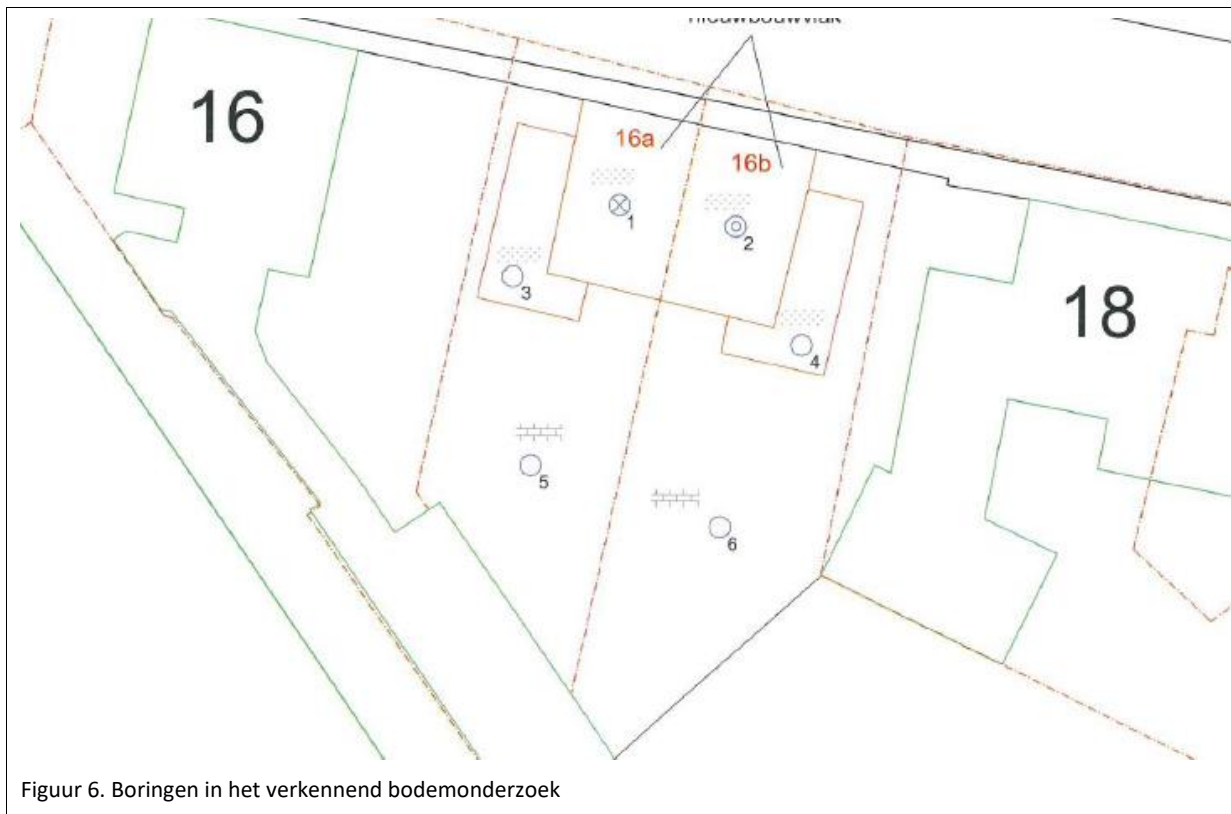
3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (vastgesteld in november 2009). Het plangebied behoort tot de categorie Woonwijken voor 1960. Eind 2015 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). In dit verkennend bodemonderzoek is de locatie aangemerkt als onverdachte locatie.

Er zijn zes boringen gezet op het deel van de locatie waar de woningen gerealiseerd kunnen worden (figuur 6). Bij het plaatsen van de boringen is er tot een diepte van 5 meter beneden maaiveld geen grondwater aangetroffen. Er zijn derhalve alleen grondmonsters genomen, geen peilbuizen gezet. In de mengmonsters zijn lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor de bovengrond aangetroffen voor de parameters lood, zink, som PAK en som PCB. Voor de ondergrond zijn lichte overschrijdingen aangetroffen van de achtergrondwaarden voor kwik. De lichte overschrijdingen leveren geen risico's op voor de volksgezondheid en het milieu en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Bodem vormt daarmee geen belemmering voor de planvorming.



Figuur 6. Boringen in het verkennend bodemonderzoek

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 3. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Nieuw-Namen ligt grotendeels op een dekzandrug. In de kern is nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig. Vanuit de kern zorgen sloten voor de afvoer van overtollig grond- en hemelwater naar een aantal hoofdwaterlopen van het Waterschap. Het grondwater stroomt in westelijke richting naar het krekenselsel nabij de kern Hulst. In de kern zijn geen problemen met water, in verband met de ligging op de dekzandrug. Hemelwater infiltreert snel in de zandige bodem. Het plangebied kent ook een zandige ondergrond dat weinig zettingsgevoelig is en ruime mogelijkheden voor infiltratie heeft. Het is aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel van Nieuw-Namen.

Waterberging

Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. De nieuw te bouwen woningen krijgen een gescheiden afvoerstelsel. Het afvalwater wordt rechtstreeks aangesloten op de riolering. Voor het hemelwater wordt op eigen terrein door middel van een voorziening de benodigde waterberging gecreëerd. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een locatie waar altijd een schuur heeft gestaan, waarvan delen van de fundering nog steeds aanwezig zijn. De verharding neemt derhalve maar beperkt toe. Gelet op de ruime oppervlakte van het perceel, zijn er diverse technische maatregelen mogelijk om het hemelwater ter plaatse vast te houden en te infiltreren. Uitgaande van de inschatting dat de extra te verhardende oppervlakte circa 400 m² bedraagt, dient op het terrein een waterberging te worden gerealiseerd van $400 \times 0,075 = 30 \text{ m}^3$. Deze waterberging zal in de vorm van een wadi worden gerealiseerd op het erf aan de achterzijde.

Waterkwaliteit

In de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet. Bij eventuele bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt. Het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies opgenomen in bijlage 3.

3.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Westerschelde & Saeftinghe en het Stropersbos op ruim 3,5 kilometer afstand. In Vlaanderen is ook sprake van de totstandkoming van het Natura 2000-gebied Antwerpen Linkeroever, waarvan het dichtst bij het plangebied gelegen deel op circa een kilometer komt te liggen. In geen van de gevallen kan de bouw van twee woningen op een inbreidingslocatie leiden tot enig significant effect.

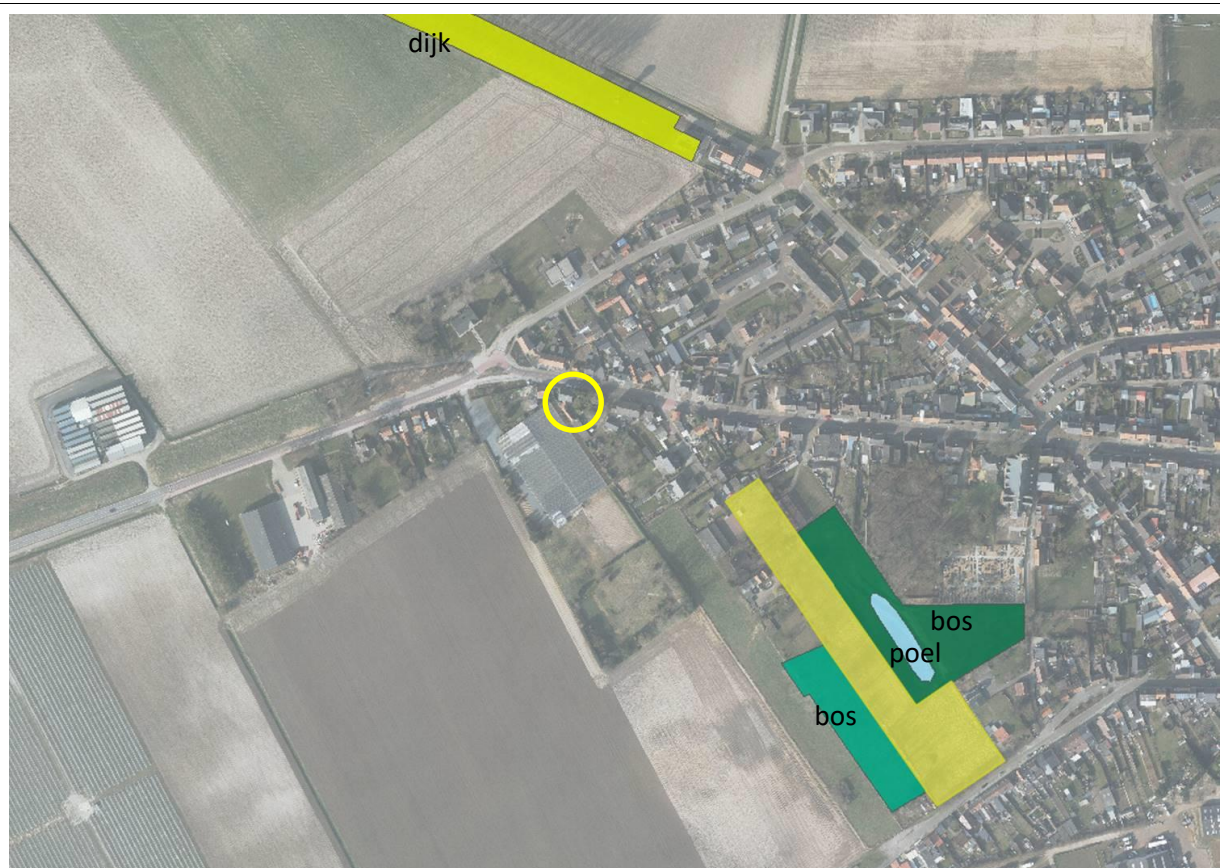
Het NatuurNetwerk Zeeland omvat een aantal kleinere gebieden ten zuiden van het plangebied op een afstand van minimaal 170 meter (figuur 7). Het gaat om twee bosgebiedjes met een poel. Op kortere afstand liggen al woningen en schuren. Twee woningen op de inbreidingslocatie hebben geen effect op het NatuurNetwerk Zeeland.

Flora en fauna

Op de plaats van de bebouwing is gecultiveerde beplanting uitgezet op de restanten van de schuur. Rondom is bewoonde bebouwing en een drukke straat. Alleen de enkelsteense aanbouwen van de bestaande woning worden op termijn gesloopt; voor de sloop wordt gecontroleerd of er geen vleermuizen huizen. De beplanting wordt gerooid en de aanbouwen worden gesloopt buiten het

broedseizoen. Met deze mitigerende maatregelen kunnen er geen soorten die beschermd worden in het kader van de Wet natuurbescherming worden geraakt.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.



Figuur 7. Natuur

3.6 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt beperkt toe als gevolg van de bouw van maximaal twee woningen. De verandering is echter marginaal en heeft geen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen. De inritten van de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd aan de buitenzijden en kunnen zo gecombineerd worden met de bestaande inritten van de woningen op nummer 16 en 18. Dit kan betekenen dat één of enkele van de vijf openbare langspaarplaatsen aan de straatzijde verschuiven van positie. Voorwaarde voor de ontwikkeling is dat het bestaande aantal van 5 openbare parkeerplaatsen aan de straatzijde in de nieuwe situatie terugkomt. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen toegevoegd, zowel in het geval er sprake is van een tweekapper als in het geval van een vrijstaande woning. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de regels. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van maximaal twee nieuwe woningen die als milieugevoelige bestemming wordt

aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

Grenzend aan het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden. Aangenomen mag worden dat binnen de huidige milieuvergunning van het glastuinbouwbedrijf wordt voldaan aan de minimale afstandseis tussen het bedrijf en bestaande geluidsgevoelige objecten (woningen). Deze aanname wordt bevestigd door de berekende geluidsbelasting op de bestaande woningen Hulsterloostraat 14 en 16. Deze bestaande woningen bevinden zich reeds op een kortere afstand tot het bedrijf dan de geprojecteerde woningen en gelden daarmee als maatgevend voor de 'geluidsruimte' van het glastuinbouwbedrijf. Realisatie van de twee nieuwe woningen op grotere afstand van het bedrijf leidt derhalve niet tot een beperking van de vergunde 'geluidsrechten' van het bedrijf. Uit de berekening van de akoestische situatie rondom het glastuinbouwbedrijf (bijlage 4) blijkt dat in geen van de toetspunten de op basis van het Activiteitenbesluit art. 2.17 toegestane geluidsbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen wordt overschreden.

Daarnaast geldt reeds de bestemming wonen in het plangebied. De VNG richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In de huidige situatie kan op de bestemming wonen reeds een (gevel van een) woning op de zuidelijke perceelgrens gesitueerd worden. Dit wijzigingsplan verandert daar niets aan en geeft zodoende geen extra beperkingen vanuit milieuzonering.

Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaai

De geluidbelasting afkomstig van het verkeer, komt van de Hulsterloostraat. De maximale rijsnelheid op de Hulsterloostraat is sinds het verkeersbesluit van 14 juli 2015 ter plaatse van het plangebied 30 kilometer per uur. Op grond van de Wet geluidhinder is in dat geval geen akoestisch onderzoek nodig. Wel moet aangetoond worden dat er sprake is van een acceptabele akoestische situatie. De nieuwbouw vindt plaats in een lint tussen andere woningen, waar een acceptabele akoestische situatie aanwezig is. In de situatie voor het verkeersbesluit was voor de woningen langs de Hulsterloostraat een hogere waarde vastgesteld, door de instelling van de 30 kilometerzone is de akoestische situatie verbeterd. Er is op grond van het wijzigingsplan geen mogelijkheid om de woningen dichter naar de weg te plaatsen dan de bestaande woningen. Wegverkeerslawaaai vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de

beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen met een hoog veiligheidsrisico. Er zijn geen relevante buisleidingen in de omgeving.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende wijzigingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012. Het plan wordt digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het plangebied is gelijk aan de grens van het wijzigingsgebied dat buiten de beheersverordening is gehouden. Het gehele perceel houdt de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak aangegeven langs de Hulsterloostraat. Daarbinnen is ruimte voor de nieuw te bouwen woning(en) (maximaal twee aaneengebouwde woningen met een maximale goothoogte van 6 meter). Conform het moederplan is voor de rest van het gebied de functieaanduiding 'erf' opgenomen. Op grond van het parapluplan 'Archeologische en aardkundige waarden' is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' opgenomen.

Planregels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' Nieuw-Namen. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan blijven de regels van artikel 3 uit het bestemmingsplan 'Nieuw-Namen' van toepassing. Tevens worden de planregels van het parapluplan "Archeologische en aardkundige waarden" van toepassing verklaard. Verder wordt als voorwaardelijke verplichting aangegeven dat er in de nieuwe situatie 5 openbare parkeerplaatsen aan de straatzijde en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De kavel(s) wordt/worden verkocht en met de opbrengst wordt de bestaande woning opgeknapt. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmings- of wijzigingsplan en de daarin opgenomen regels. Een plan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is dit wijzigingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het wijzigingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het wijzigingsplan zal het gemeentebestuur, administratief-rechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap Scheldestromen heeft op 18 juli haar positief wateradvies afgegeven (bijlage 3). Verder heeft het ontwerp-wijzigingsplan vanaf <datum> gedurende zes weken ter visie gelegen.