

Raadsbesluit

Zaaknummer: R/16.00014

Raad: - 7 -06- 2018

nummer : RA/18.0042

Onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kernen'.

De raad van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kernen' d.d. 1 mei 2018;

overwegende, dat:

- het ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen gedurende de periode van 15 februari tot en met 28 maart 2018 ter inzage heeft gelegen;
- op 14 februari 2018 van de terinzagelegging kennis is gegeven in de Staatscourant, het elektronisch gemeentebblad en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad;
- in de publicatie mede bekendheid is gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er 19 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen 1 tot en met 18 tijdig zijn ingediend en derhalve ontvankelijk zijn;
- zienswijze 19 niet tijdig is ingediend en derhalve niet-ontvankelijk is;
- de ingediende zienswijzen leiden tot wijziging van het bestemmingsplan;
- het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen van het plan noodzakelijk zijn gebleken;
- er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 22 mei 2018;

B E S L U I T :

1. zienswijze 1 tot en met 18 ontvankelijk te verklaren; zienswijze 19 niet-ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen als opgenomen in de Notitie 'Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen' over te nemen;
3. de onder 2. genoemde Notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst'
4. het bestemmingsplan 'Kernen' (identificatienummer: NL.IMRO.0677.bpkernen-0010) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen uit de onder 2. genoemde Notitie;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.0677.bpkernen-001V.

Raadsbesluit

Zaaknummer: R/16.00014

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 7 juni 2018 aangenomen

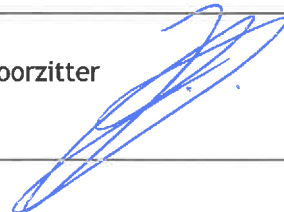
met 19 stemmen vóór en 0 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier



De Raadsvoorzitter



Bestemmingsplan “Kernen Hulst”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 7 juni 2018

Inhoud

1.	Inleiding	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
	2.1 Ingediende zienswijze	4
	2.2 Ontvankelijkheid	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijze	5
4.	Ambtshalve wijzigingen.....	19
	Bijlagen.....	27
	Bijlage 1. Ruimtelijke onderbouwing Duivenhoeksestraat 25 Paal.....	29
	Bijlage 2. Kwantitatieve risicoanalyse Gasunieleiding Hulst	31

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kernen Hulst” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 15 februari tot en met 28 maart 2018 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn negentien zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook wordt aandacht geschonken aan opmerkingen die naar aanleiding van de ter inzagelegging bij de gemeente zijn ontvangen. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijze

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. ... (zienswijze van 21-2-2018, ontvangen op 21-2-2018, registratienummer 18.01295).
2. ... (zienswijze van 27-2-2018, ontvangen op 27-2-2018, registratienummer 18.01392).
3. ... (zienswijze van 27-2-2018, ontvangen op 27-2-2018, registratienummer 18.01398).
4. ... (zienswijze van 28-2-2018, ontvangen op 28-2-2018, registratienummer 18.01406).
5. ... (zienswijze van 28-2-2018, ontvangen op 28-2-2018, registratienummer 18.01407).
6. ... (zienswijze van 8-3-2018, ontvangen op 8-3-2018, registratienummer 18.01557).
7. ... (zienswijze van 8-3-2018, ontvangen op 8-3-2018, registratienummer 18.08777).
8. ... (zienswijze van 12-3-2018, ontvangen op 12-3-2018, registratienummer 18.08808).
9. ... (zienswijze van 12-3-2018, ontvangen op 12-3-2018, registratienummer 18.08833).
10. ... (zienswijze van 13 maart 2018, ontvangen op 15-3-2018, registratienummer 18.08888).
11. ... (zienswijze van 17-3-2018, ontvangen op 19-3-2018, registratienummer 18.08904).
12. ... (zienswijze van 16-03-2018, ontvangen op 19-03-2018, registratienummer 18.08905).
13. ... (zienswijze van 17-03-2018, ontvangen op 20-03-2018, registratienummer 18.08942).
14. ... (zienswijze van 20-3-2018, ontvangen op 21-3-2018, registratienummer 18.08993).
15. ... (zienswijze van 23-03-2018, ontvangen op 26-03-2018, registratienummer 18.09058).
16. ... (zienswijze van 26-03-2018, ontvangen op 26-03-2018, registratienummer 18.09082).
17. ... (zienswijze van 27-03-2018, ontvangen op 27-03-2018, registratienummer 18.09154).
18. ... (zienswijze van 28-03-2018, ontvangen op 28-03-2018, registratienummer 18.09129).
19. ... (zienswijze van 9 april 2018, ontvangen op 11 april 2018, registratienummer 18.09322).

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1 tot en met 18 zijn ingevolge de wettelijke bepalingen tijdig ingediend; op grond hiervan worden deze zienswijzen ontvankelijk geacht. Zienswijze 19 is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend en is derhalve niet-ontvankelijk.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1

Samenvatting

Het thans aanwezige plantsoen tegenover de woning van betrokkene, Elzenstraat 29 te Vogelwaarde, is bestemd als Verkeer. Mede gelet op de brief van B&W d.d. 7 april 2005 verzoekt betrokkene de bestemming van het plantsoen te wijzigen in groen en daarbij speelvoorzieningen uit te sluiten. In de brief is namelijk opgenomen dat het betreffende plantsoen als groenvoorziening zal worden bestemd en dat speelvoorzieningen worden uitgesloten.

Overweging

Betrokkene wijst terecht op de in het verleden gemaakte afspraken over het bestemmen van het plantsoen als 'Groen' en waarbij speelvoorzieningen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Het plantsoen aan de overzijde van de Elzenstraat, ter hoogte van Elzenstraat 27 en 29 te Vogelwaarde, wordt bestemd als Groen.
- Er wordt tevens een specifieke aanduiding opgenomen om speelvoorzieningen ter plaatse uit te sluiten. Dit wordt ook verankerd in de regels.

Zienswijze 2

Samenvatting

Het agrarische bouwvlak van betrokkene, Frederik Hendrikstraat 16 te Lamswaarde, is niet in overeenstemming met de gebouwde en verleende schuur uit 2015.

Overweging

Op 11 maart 2015 is een omgevingsvergunning met registratienummer OV2015022 verleend voor het bouwen van een loods op het perceel Frederik Hendrikstraat 16 te Lamswaarde. Betrokkene wijst er terecht op dat het agrarisch bouwvlak niet in overeenstemming is met de vergunde situatie. Het agrarisch bouwvlak wordt hierop aangepast. Om de begrenzing van het bouwvlak logisch af te ronden, wordt de ruimte tussen de twee bestaande loodsen ook in het bouwvlak opgenomen. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen om het bouwvlak aan de achterzijde te vergroten tot de achterste perceelsgrens.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Het agrarisch bouwvlak wordt zodanig vergroot dat de vergunde loods onderdeel uitmaakt van het bouwvlak alsmede de ruimte tussen de twee bestaande loodsen.

Zienswijze 3

Samenvatting

- a. In het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan voor Grafelijkheid 4 is een bedrijfsbestemming opgenomen aan de westzijde van het perceel in plaats van een groenbestemming. Betrokkene verzoekt om opnieuw een bedrijfsbestemming op te nemen.
- b. De bestemming Verkeer aan de noordzijde van het perceel is te breed, omdat het een deel van de voortuin bevat.

Overweging

- a. Het bestemmingsplan 'Grafelijkheid 4 Vogelwaarde' is op 15 december 2016 vastgesteld. De bestemming 'Groen' aan de westzijde van het betreffende perceel is overgenomen uit het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan. De groenbestemming is bewust opgenomen als buffer tussen de bedrijfsbestemming en de bestaande woningen aan de Rapenburg. Voor het

waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Rapenburg, wordt deze groenbestemming gehandhaafd.

- b. De begrenzing van de bestemming 'Verkeer' is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Vogelwaarde' dat op 26 juni 2008 is vastgesteld. De met Verkeer bestemde gronden - ter hoogte van het perceel van betrokkene - zijn in eigendom van de gemeente en het waterschap. Er is geen reden om de bestemming te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 4

Samenvatting

Betrokkene is eigenaar van het perceel Steensedijk 71 te Hulst. Aangegeven wordt dat er verschil is tussen de bouwregels van het bestemmingsplan 'Steensedijk 71-75' en het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Hulst'. Het verschil zit hem met name in de regels met betrekking tot de bijgebouwen:

	Steensedijk 71-75	Kernen Hulst
Oppervlakte	max. 40% en <150m ²	<90m ² (kavel >1000m ²)
Goothoogte en bouwhoogte	3,5 en 7,5 meter	3,3 en 7,0 meter
Afstand tot perceelsgrens	op perceelsgrens of >1,0 meter uit perceelsgrens	>3,0 meter uit perceelsgrens (kavel >1000m ²)

Vooraf de regeling dat er minimaal 3,0 meter uit de perceelsgrens iets gebouwd mag worden beperkt erg de mogelijkheden van het perceel. Het is ook vreemd dat dit niet geldt voor percelen <1000m².

Overweging

In algemene zin wordt opgemerkt dat het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat voor alle burgers en bedrijven, onafhankelijk van locatie, dezelfde bouw- en gebruiksregels gaan gelden. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de geldende bouwmogelijkheden en de hedendaagse eisen van het bouwbesluit. Daarnaast is een goed woon- en leefklimaat ook van belang. Het uniformeren van de regels heeft tot gevolg dat er locaties zijn waar de bouwmogelijkheden beperkt kunnen worden. Op elk van de hiervoor genoemde specifieke onderdelen is hieronder ingegaan.

Oppervlakte

In het plan Steensedijk 71-75 bedraagt de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van het achtererf nadrukkelijk meer dan in het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan. Om deze percelen niet onevenredig te beperken in de bouwmogelijkheden, wordt een maximale oppervlakte van 150m² gehandhaafd voor deze locaties.

Goothoogte en bouwhoogte

In de huidige bestemmingsplannen bedragen de maximale goot- en bouwhoogte veelal 3 respectievelijk 7 meter voor aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen. De eisen uit het bouwbesluit zijn dermate gewijzigd dat een goothoogte van maximaal 3 meter bouwkundig lastig te realiseren is. Derhalve is gekozen om de goothoogte te verhogen naar 3,3 meter. De bouwhoogte is standaard 4 meter hoger dan de goothoogte, wat resulteert in een maximale bouwhoogte van 7,3 meter. De bouwhoogte wordt aangepast van 7 in 7,3 meter.

Aangegeven wordt dat in Hulst-Zuid, waaronder Steensedijk 71-75, de maximale goot- en bouwhoogte 3,5 respectievelijk 7,5 meter bedragen voor aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen. Een maximale goot- en bouwhoogte van 3,3 respectievelijk 7,3 meter wordt echter voldoende geacht voor de genoemde bouwwerken. De wijziging is minimaal ten opzichte van de nu geldende regeling. Met deze maatvoering kunnen er volwaardige bouwwerken gebouwd worden die voldoen aan de hedendaagse wensen, blijft er een ruimtelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en

bijbehorende bouwwerken, wordt er voldoende rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van aangrenzende woonpercelen en kan voldaan worden aan de eisen uit het bouwbesluit.

Afstand tot perceelsgrens

De maximale oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' wordt in het nieuwe bestemmingsplan afhankelijk van het perceelsoppervlak. Een regeling die gerelateerd is aan de oppervlakte van het perceel doet meer recht aan de plaatselijke situatie. Met de nieuwe regeling is beoogd dat voor de eerste 60m² geen minimale afstanden tot een perceelsgrens gelden. Betrokkene merkt terecht op dat deze regeling daar niet in voorziet. Bij nader inzien is het ook niet gewenst om een dergelijke regeling op te nemen. In de praktijk zal het namelijk niet of nauwelijks voorkomen dat er meer dan 60m² binnen een afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen wordt gebouwd. Derhalve wordt de minimale afstand tot de perceelsgrenzen geschrapt. Bij excessen kan het college bovendien, op basis van artikel 58.6 van de regels, nadere eisen stellen aan de afmetingen en positie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Voor de percelen Steensedijk 71 - 75 wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen die 150m² aan bijgebouwen toestaat. Dit wordt ook in de regels verankerd.
- De bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' wordt gewijzigd van 7 in 7,3 meter. Dit geldt voor alle bestemmingen daar waar de maximale bouwhoogte 7 meter was.
- Het aanhouden van een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen bij percelen groter of gelijk aan 1.000 dan wel 2.500m² binnen de aanduiding 'bijgebouwen' wordt geschrapt.

Zienswijze 5

Samenvatting

De bestemming van het perceel (strook) tussen Hemelstraat 16 en 18 te Sint Jansteen dient naar feitelijk gebruik aangepast te worden. De nu opgenomen bestemming 'Verkeer' is niet terecht. Het betreffende perceel is nooit openbaar in gebruik geweest (was het in het verleden de ontsluiting van het achterliggende perceel en was afgesloten middels een hekwerk). In 2011 heeft betrokkene het perceel van de projectontwikkelaar aangekocht en als tuin in gebruik genomen. Derhalve dient de bestemming gewijzigd te worden in Wonen; de achterste helft inclusief aanduiding 'bijgebouwen'.

Overweging

Het genoemde perceel is in eigendom van betrokkene en uit luchtfoto's blijkt dat het perceel ook onderdeel is van de tuin van Hemelstraat 18. Van een openbare weg is geen sprake. Het opnemen van een woonbestemming sluit aan op de feitelijke situatie. Gelet op de aanwezigheid en toegankelijkheid van de nutsvoorziening op het erf, ligt het in de rede om alleen de noordzijde van het perceel met de aanduiding 'bijgebouwen' te bestemmen. Het opnemen van deze aanduiding sluit ook aan op de wijze van bestemmen van zowel de oost- als westzijde van het perceel.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

- De bestemming 'Verkeer', naast Hemelstraat 18, wordt aangepast in een woonbestemming.
- De noordzijde van het betreffende perceel - in het verlengde van de noordelijke grens van de bedrijfsbestemming - wordt bestemd met de aanduiding 'bijgebouwen'.

Zienswijze 6

Samenvatting

Betrokkene verzoekt zijn perceel, Kievitstraat 11 te Hengstdijk, volledig op te nemen in het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' met een woonbestemming.

Overweging

Het volledige perceel Kievitstraat 11 te Hengstdijk (kadastraal bekend HTN01, sectie N, nummer 137) maakt onderdeel uit van het woonperceel van betrokkene. In het bestemmingsplan wordt ook het zuidelijke deel - dat nu geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan - opgenomen in het bestemmingsplan als woonbestemming met de aanduiding 'bijgebouwen'.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Het zuidelijke deel van het kadastrale perceel HTN01, sectie N, nummer 137 wordt opgenomen in het bestemmingsplan als woonbestemming met de aanduiding 'bijgebouwen'.

Zienswijze 7

Samenvatting

Voor het perceel Gentsevaart 8 te Kapellebrug is een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de supermarkt. Tegen de verleende vergunning is een pro forma bezwaar ingediend welke afgerond moet worden alvorens de vergunning onherroepelijk wordt. Gevraagd wordt of dit al gewijzigd moet worden in het nieuwe bestemmingsplan voor de kernen.

Overweging

Op 26 januari 2018 is een omgevingsvergunning (O/17.00489) verleend voor het uitbreiden van de supermarkt op het perceel Gentsevaart 8a te Kapellebrug. Gedurende de bezwaartermijn is een pro forma bezwaar ingediend. Omdat deze vergunning nog niet onherroepelijk is, wordt de uitbreiding van de supermarkt niet in het bestemmingsplan verwerkt. Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt, is deze vergunning van kracht en kan betrokkene het bouwplan uitvoeren. In de volgende herziening van het bestemmingsplan kan de vergunning planologisch verwerkt worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 8

Samenvatting

Vanaf begin jaren '80 exploiteert betrokkene een aannemersbedrijf op zijn perceel Vylainlaan 23 te Heikant. De gebouwen op genoemd adres zijn al die jaren in gebruik als werkplaats en opslag voor het bedrijf. Betrokkene heeft geconstateerd dat de bedrijfsbestemming van zijn perceel is gehaald en is hier nooit van op de hoogte gebracht. Gevraagd wordt om de bestemming voor het aannemersbedrijf te herstellen.

Overweging

Uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel blijkt dat het aannemersbedrijf sinds 10 november 1982 gevestigd is aan de Vylainlaan. In het bestemmingsplan 'Heikant' uit 1984 is de locatie bestemd als bedrijfsbestemming. In het daaropvolgende bestemmingsplan 'Heikant' uit 2008 is de bestemming gewijzigd in een woonbestemming (erf). In de toelichting van dit bestemmingsplan is het bedrijf echter wel geïnventariseerd als zijnde actief bedrijf met een milieucategorie 2. Aangenomen mag worden dat het bedrijf abusievelijk is wegbestemd.

Het herstellen van de bedrijfsbestemming is uitsluitend mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning van een derde ligt op ruim 25 meter afstand. Omdat het een bestaande situatie betreft, waarbij geen klachten vanuit de omgeving bekend zijn, is het aanvaardbaar om de bedrijfsbestemming te herstellen met een maximale milieucategorie 2. De bedrijfsbestemming met bouwvlak wordt beperkt tot de aanwezige

bedrijfsloods. Conform het oude bestemmingsplan uit 1984 bedraagt de maximale goothoogte 5 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- De bebouwing behorend bij het aannemersbedrijf aan de Vylainlaan 23 te Heikant wordt bestemd als 'Bedrijf' met bouwvlak.
- De maximale goothoogte in het bouwvlak bedraagt 5 meter.

Zienswijze 9

Samenvatting

Betrokkene heeft bezwaar tegen het opnemen van de aanduiding 'recreatiewoning' op het perceel Reygerskreek 23 te Hengstdijk, omdat:

1. Er gebruik wordt gemaakt van een overgangsregeling dat geen overgangsregeling is.
2. Volgens het bestemmingsplan uit 2010 moet er een redelijke afstand tussen de camping en bungalowpark Reygerskreek aangehouden worden (paragraaf 2.2 toelichting bestemmingsplan). Een afstand van 5 cm is veel te weinig tot het perceel van betrokkene.

Overweging

1. In het bestemmingsplan 'De Vogel', vastgesteld op 13 maart 1985, was voor het bungalowpark Reygerskreek de bestemming Verblijfsrecreatie met de aanduiding Zomerhuizen opgenomen. Bij besluit van 27 april 2004 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten voor dit bungalowpark gebruik te maken van de door de minister van VROM op 11 november 2003 geboden mogelijkheid om permanente bewoning te legaliseren door bestemmingsplannen op dit onderdeel te herzien.

In het huidige bestemmingsplan Hengstdijk, vastgesteld op 22 april 2010, is voor het bungalowpark Reygerskreek een woonbestemming opgenomen. Ten tijde van de vaststelling is naar aanleiding van een zienswijze van de huidige eigenaar van het perceel Reygerskreek 23 het volgende overwogen: *"Het bungalowpark Reygerskreek is aanvankelijk voor recreatief wonen ontwikkeld, maar wordt sinds lange tijd nagenoeg geheel permanent bewoond. Bij besluit van 27 april 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten voor dit bungalowpark gebruik te maken van de door de minister van VROM op 11 november 2003 geboden mogelijkheid om permanente bewoning te legaliseren door bestemmingsplannen op dit onderdeel te herzien. In artikel 22 'Overgangsgebruik gebruik' van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en daarmee in strijd is, mag worden voortgezet. Op grond daarvan kan hij de desbetreffende woningen voor beide doeleinden blijven gebruiken. Het is evenwel gewenst dit in het bestemmingsplan vast te leggen"*.

In artikel 22 van dit plan is inderdaad overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen. Hierin is bepaald dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Indien dit gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Het bestemmingsplan Hengstdijk uit 2010 is op 12 november 2010 in werking getreden. Op 10 mei 2010 is het betreffende perceel gekocht door de huidige eigenaar.

Uit onze bevolkingsregistratie blijkt dat er vanaf 10 mei 2010 geen inschrijvingen meer zijn geweest op het betreffende adres. Ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan uit 2010 was het eigendom van het perceel gelieerd aan recreatiecentrum De Vogel. Op basis van het overgangsrecht is het gebruik als recreatiewoning toegestaan. Aangezien er na 10 mei 2010 geen inschrijvingen meer bekend zijn en betrokkene niet heeft

aangetoond dat het gebruik als recreatiewoning langer dan een jaar is onderbroken, wordt het gerechtvaardigd om ter plaatse de aanduiding 'recreatiewoning' op te nemen. Deze aanduiding maakt het mogelijk om de woning ook recreatief te gebruiken. Dit is ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hengstdijk' in 2010 bovendien ook als zodanig overwogen.

2. In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Hengstdijk' uit 2010 wordt aangegeven dat gelet op de kwaliteiten en belangen van de aangrenzende omgeving en ter voorkoming van milieuhinder er belang wordt gehecht aan het aanhouden van een ruime zone rond het recreatiecentrum De Vogel. Het perceel Reygerskreek 23 maakt geen onderdeel uit van het recreatiecentrum. Dit recreatiecentrum inclusief de groene buffer is geen onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan 'Kernen Hulst'. De tekst heeft geen betrekking op het bungalowpark Reygerskreek.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 10

Samenvatting

1. Het perceel Stanleystraat 71 te Hulst is door betrokkene in 2017 aangekocht op basis van het vigerende bestemmingsplan - en daarmee mogelijkheden - zoals opgenomen in 'BP Hulst-Zuid'. In 'BP Hulst Zuid' is voor hoofdgebouwen een minimale zijdelingse afstand vanuit de perceelgrens van 2,5 meter opgenomen (Artikel 16.2.2). In 'BP kernen' is een minimale zijdelingse afstand vanuit de perceelgrens van 3 meter opgenomen (Artikel 43). Het verschil van 0,5 meter ten opzichte van 'BP Hulst Zuid' vormt een ernstige belemmering in de beoogde bouw mogelijkheden vanwege de al beperkte bouwbreedte voor een te realiseren woning op dit perceel in verband met de privaatrechtelijke belemmeringen.
2. In 'BP Hulst Zuid' is voor bijgebouwen een minimale afstand van 1 meter vanuit de perceelgrens opgenomen wanneer niet op de perceelgrens gebouwd wordt. In 'BP kernen' wordt geen minimale afstand benoemd voor bijgebouwen vanuit de perceelgrens. Is het correct dat er geen beperking c.q. minimale afstand vanuit de perceelgrens is opgenomen voor bijgebouwen in 'BP kernen'?
3. In bijlage A valt op te maken dat tussen de kadastrale percelen R1340 en R1341 een doorgang c.q. voetpad is opgenomen wat doorgang biedt vanuit de Stanleystraat naar de Amundsunstraat. Deze doorgang c.q. dit voetpad is niet gerealiseerd. Is het correct dat dit zo is opgenomen in het 'BP kernen'? Of dient deze doorgang c.q. dit voetpad alsnog gerealiseerd te worden?

Voor opmerking 4 t/m 6 wordt verwezen naar bijlage B van de zienswijze

4. Het met rode kleur omkaderde "Vak A" wat valt binnen de perceelsgrenzen heeft niet de bestemming "wonen". Dit is niet correct.
5. Het met rode kleur omkaderde "Vak B" wat valt buiten de perceelsgrenzen heeft de bestemming "wonen". Dit is niet correct.
6. Het met rode kleur omkaderde "Vak C" wat valt binnen de perceelsgrenzen heeft een groenbestemming. Dit is niet correct.

Overweging

1. In algemene zin wordt opgemerkt dat het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat voor alle burgers en bedrijven, onafhankelijk van locatie, dezelfde bouw- en gebruiksregels gaan gelden. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de geldende bouw mogelijkheden en de hedendaagse eisen van het bouwbesluit. Daarnaast is een goed woon- en leefklimaat ook van belang. Het uniformeren van de regels heeft tot gevolg dat er locaties zijn waar de bouw mogelijkheden beperkt kunnen worden. Gelet op de privaatrechtelijke belemmering ten aanzien van bouwen op het perceel, wordt voor deze specifieke locatie een uitzondering opgenomen dat de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 2,5 meter bedraagt in plaats van 3 meter.

2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 4 onder “*Afstand tot perceelsgrens*”. Daarnaast wordt er als ambtshalve wijziging in artikel 43 Wonen - Vrijstaand opgenomen dat de afstand van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 meter bedraagt. Reden hiervoor is om de open bebouwingsstructuur bij vrijstaande woningen te waarborgen.
3. In eerste instantie was het de bedoeling om een pad aan te leggen als verbinding tussen de Stanleystraat en Amundsunstraat. In overleg met de omgeving wordt er geen doorgang meer gecreëerd, maar wordt de strook voorlopig ingezaaid met gras en wordt aan een zijde een haag aangebracht. Binnen de verkeersbestemming zijn groenvoorzieningen ook toegestaan. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de inrichting van deze strook ruimtelijk niet relevant is en dat dit aspect ook niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden.
4. Het water ter plaatse is inmiddels gedeeltelijk gedempt. Vak A wordt conform de kadastrale eigendomssituatie bestemd als Wonen met de aanduiding ‘bijgebouwen’. Het nieuwe talud van de watergang start na 5 meter van de noordelijke perceelsgrens. De eerste 5 meter wordt conform huidig gebruik bestemd als Groen.
5. Vak B wordt conform de kadastrale eigendomssituatie bestemd als Groen.
6. Vak C wordt conform de kadastrale eigendomssituatie bestemd als Wonen. De overblijvende strook aan de voorzijde met de bestemming Groen wordt gewijzigd in Verkeer

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Voor het perceel Stanleystraat 71 te Hulst wordt een specifieke regeling opgenomen dat de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 2,5 meter bedraagt.
- De noordzijde van het perceel Stanleystraat 71 te Hulst wordt bestemd als Wonen met de aanduiding ‘bijgebouwen’. De eerste 5 meter ten noorden daarvan wordt bestemd als Groen.
- De oostzijde van het perceel Stanleystraat 71 te Hulst wordt bestemd als Groen.
- De zuidzijde van het perceel Stanleystraat 71 te Hulst wordt bestemd als Wonen en Verkeer.

Zienswijze 11

Samenvatting

Op de percelen kadastraal bekend HTN01, sectie H, nummers 3482 en 3283 staan tijdelijke woonunits vanwege de nieuwbouw van Woonzorgcentrum Antonius. De percelen waren in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen als groenbestemming. Voor de opstal van de tijdelijke units is een tijdelijke vergunning verleend. In het nieuwe bestemmingsplan is een woonbestemming toegekend. Betrokkene geeft aan dat dit een groenbestemming moet zijn.

Overweging

Op 8 maart 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van tijdelijke huisvesting op het perceel Antoniusstraat 1 t/m 23 te Kloosterzande. De tijdelijke vergunning is tot maximaal 2 augustus 2022 verleend. In het nieuwe bestemmingsplan is abusievelijk de tijdelijk verleende omgevingsvergunning verwerkt. Het bestemmingsplan wordt conform het huidige bestemmingsplan Kloosterzande aangepast, met dien verstande dat de verkeersbestemming aan de noordwestzijde bestemd wordt als wonen zonder bouwvlak. Parkeren is immers ook toegestaan op de woonbestemming.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- De verbeelding ter plaatse van de kadastrale percelen HTN01, sectie H, nummers 3283, 3482 en 3483 wordt conform het bestemmingsplan ‘Kloosterzande’ aangepast, met dien verstande dat de verkeersbestemming aan de noordwestzijde bestemd wordt als wonen zonder bouwvlak.

Zienswijze 12

Samenvatting

Het kadastrale perceel HUL00, sectie N, nummer 535, gelegen naast Julianstraat 36B te Heikant is onjuist bestemd als tuingrond. Van deze wijziging is betrokkene - zoals men van behoorlijk bestuur mag verwachten - nooit op de hoogte gesteld. Betrokkene wil de mogelijkheid houden om in de toekomst een zorgwoning te plaatsen, die voldoet aan de eisen van veilig, duurzaam en modern wonen op genoemd perceel.

Overweging

Het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' betreft een consoliderend bestemmingsplan. Het huidige planologische regime vormt de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan. Voor de locatie Julianstraat 36B te Heikant betreft dit het bestemmingsplan 'Heikant', vastgesteld op 29 mei 2008. In dit bestemmingsplan is het kadastrale perceel HUL00, sectie N, nummer 535 bestemd als Wonen (voortuin) en Wonen (erf). Een woning is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Aangezien er ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen, is de realisatie van een woning niet toegestaan.

Het voorgaande bestemmingsplan was het bestemmingsplan 'Landelijke bebouwingsconcentraties', vastgesteld op 30 maart 1973. In dit bestemmingsplan was de locatie bestemd als Wonen met bouwvlak. Geconstateerd is dat de woonbestemming abusievelijk is wegbestemd. Derhalve wordt de woonbestemming voor het realiseren van een woning hersteld. Omdat de locatie in het verleden al voor wonen (met bouwvlak) was bestemd en de huidige bestemming wonen (tuin/erf) ook toestaat, worden nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk geacht.

De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Op de verbeelding wordt, ter plaatse van het kadastrale perceel HUL00, sectie N, nummer 535, een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van een woning.

Zienswijze 13

Samenvatting

1. Voor de percelen gelegen tussen Hulsterloostraat 16 en 18 te Nieuw Namen is in het ontwerpplan de bestemming 'Wonen Twee-aaneen' opgenomen. Als woningtypen zijn toegestaan: twee-aaneengebouwd, geschakeld en vrijstaand. Het is betrokkene niet duidelijk wie de keuze van het woningtype bepaalt en of er nog beperkingen gelden.
2. Voor de bestaande woningen Hulsterloostraat 14 en 18 alsmede de woonbestemming tussen Hulsterloostraat 16 en 18 is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor het perceel Hulsterloostraat 16 geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter. Gezien het bestemmingsplan een uniforme planbenadering nastreeft verzoekt betrokkene de hoogten aan te passen in 6 en 10 meter.
3. Op de analoge verbeelding staan voor de beoogde woningen, gelegen tussen Hulsterloostraat 16 en 18, twee inritten ingetekend. Daardoor wordt een zekere flexibiliteit bij de toekomstige verkaveling van het bouwvlak gehinderd. Dit is ook niet in overeenstemming met de inhoud van de planwijziging van 7 november 2017. Betrokkene verzoekt daarom om de tekst uit die planwijziging over te nemen en de intekening van de twee inritten op de plankaart achterwege te laten. Die zin luidt: *"Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien er ook in de nieuwe situatie vijf openbare parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Hulsterloostraat beschikbaar zijn én indien er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden toegevoegd en duurzaam in stand worden gehouden"*.
4. Op de analoge verbeelding heeft betrokkene opgemerkt dat de huidige woning Hulsterloostraat 16 net niet helemaal binnen het daarvoor ingetekende bouwvlak is gelegen.

De westzijde van de woning ligt daar net buiten. Betrokkene verzoekt het bouwvlak iets te vergroten, zodat deze afwijking ongedaan wordt gemaakt.

5. Betrokkene overweegt alle bestaande, oude aanbouwsels aan de woning te slopen om daarvoor in de plaats een andere moderne aanbouw te realiseren. Om de grootst mogelijke flexibiliteit bij de verkaveling tussen de nummers 16 en 18, inclusief de bijbehorende bereikbaarheid (de inritten), te behouden wil betrokkene de beschikbare ruimte tussen de nummers 16 en 18 zoveel als mogelijk daarvoor reserveren. Daarom overweegt betrokkene de voorgenomen nieuwe aanbouw aan de westzijde van de woning te realiseren. Daar is nog een ruimte met een breedte van bijna vijf meter in eigendom. De meest gereede oplossing is dat het ingetekende bouwvlak van de bestaande woning wordt verbreed tot op de erfgrans. Betrokkene verzoekt de verbeelding als zodanig aan te passen.

Overweging

1. In zowel het wijzigingsplan 'Hulsterloostraat 16-18 Nieuw-Namen', vastgesteld op 7 november 2017, als het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' is het uitgangspunt dat maximaal twee woningen zijn toegestaan op het betreffende perceel. De woningtypen die zijn toegestaan zijn twee-aaneengebouwd, geschakeld en vrijstaand. Het is aan de initiatiefnemer zelf te bepalen welke van de genoemde woningtypen er gebouwd worden. Hierbij wordt wel opgemerkt dat voldaan moet worden aan de overige bouwregels voor het bouwen van woningen uit het bestemmingsplan, zoals het aanhouden van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen.
2. Het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat voor alle burgers en bedrijven, onafhankelijk van locatie, dezelfde bouw- en gebruiksregels gaan gelden. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de geldende bouwmogelijkheden. In de huidige beheersverordening 'Nieuw Namen', vastgesteld op 13 april 2017, is voor het perceel Hulsterloostraat 16 een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter opgenomen. Derhalve is deze maatvoering overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet - zonder ruimtelijke motivering - niet in wijziging van de maximale goot- en bouwhoogten.
In algemene zin kan het voorkomen dat een woning met een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, terwijl een lagere goot- en bouwhoogte zijn toegestaan. Om tegemoet te komen aan deze situaties, wordt in het bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de maximale goot- en bouwhoogte te vergroten tot maximaal 6,3 en 10 meter (voor 6,3 meter wordt gekozen in verband met de eisen uit het bouwbesluit). Bij elke aanvraag dient de aanvrager zelf te motiveren waarom een hogere goot- en bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar is. Op dergelijke aanvragen is de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, waardoor de beslistermijn (acht weken) hetzelfde is met die van de bouwaanvraag.
3. De verbeelding van het wijzigingsplan 'Hulsterloostraat 16-18 Nieuw-Namen', vastgesteld op 7 november 2017, is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In- en uitritten zijn toegestaan op de voor wonen bestemde gronden. In een bestemmingsplan worden geen in- en uitritten ingetekend. Dat geldt ook voor de locatie van betrokkene. Op de analoge verbeelding is de kadastrale ondergrond alsmede de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) te zien. De kadastrale ondergrond is slechts als hulpmiddel gebruikt bij het oriënteren en het bepalen van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De ondergrond heeft geen juridische status.
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de voorwaardelijke verplichting uit het wijzigingsplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op het betreffende perceel is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' opgenomen, waaraan de volgende regel is verbonden: *"Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is uitsluitend toegestaan indien er ook in de nieuwe situatie vijf openbare parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Hulsterloostraat beschikbaar zijn én indien er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden toegevoegd en duurzaam in stand worden gehouden"*.

4. Na bestudering blijkt dat de woning van betrokkene volledig binnen het bouwvlak is gelegen zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is geen noodzaak het bouwvlak te verplaatsen dan wel te vergroten.
5. Betrokkene is voornemens een aanbouw te realiseren aan de westzijde van de woning. Er is derhalve geen noodzaak om het bouwvlak te vergroten, maar volstaat het opnemen van de aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse. Op gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping toegestaan. Gelet op de situering van de beoogde aanbouw aan de westzijde van de woning, wordt het aanvaardbaar geacht om deze aanduiding op te nemen. Voor de omgeving zal een aanbouw aan de westzijde niet of nauwelijks belemmeringen opleveren. Bovendien zijn er vergunningsvrij en op basis van de zogenaamde kruimelafwijking ook mogelijkheden om ter plaatse te bouwen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Er wordt een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de maximale goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 6,3 en 10 meter. Hieraan worden voorwaarden verbonden ten aanzien van ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit en gevolgen voor de omgeving.
- De westzijde van de woning Hulsterloostraat 16 wordt bestemd met de aanduiding 'bijgebouwen'.
- Op het perceel tussen Hulsterloostraat 16 en 18 ontbreekt de maximale bouwhoogte van 10 meter op de verbeelding. De maximale bouwhoogte wordt opgenomen.

Zienswijze 14

Samenvatting

1. Bij de vaststelling van de beheersverordening Graauw en Paal in 2016 was de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een woning op het perceel Duivenhoeksestraat ong. te Graauw (tussen nummer 23 en 27) vervallen. Betrokkene is verheugd dat de wijzigingsbevoegdheid opnieuw is opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een viertal locaties een bestemmingswijziging mogelijk gemaakt omdat daar de afgelopen tijd een ruimtelijke onderbouwing voor was ingediend. Betrokkene heeft bij de zienswijze ook een ruimtelijke onderbouwing ingediend met het verzoek de woning rechtstreeks te bestemmen. Het bouwvlak wordt overgenomen uit de zienswijze en heeft een afmeting van 11x7m.
2. Aan de overzijde van de planlocatie heeft betrokkene een perceel met garage in eigendom. Dit perceel is circa 30m² groot en is bestemd als Wonen met een bouwvlak. Betrokkene geeft aan deze bouwmogelijkheid te willen verplaatsen naar de locatie van de beoogde nieuwe woning. Per saldo blijft het aantal woningen aan de voorraad dan gelijk, ondanks het verschil in oppervlakte tussen de beide bouwvlakken.
3. Betrokkene betreurt dat de tuinbestemming op veel plaatsen is gewijzigd in erf. Het gevolg hiervan is dat in (moes)tuinen nu wel vergunningsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken kunnen worden gebouwd. Daardoor kunnen nu nog open gebieden dichtslibben en verdwijnt het groene karakter.
4. De kans bestaat dat het uitzicht vanaf het perceel van betrokkene naar de polder verdwijnt omdat als gevolg van de erfbestemming bebouwing in de aangrenzende tuinen nu wel mogelijk is.
5. Het gebied in de driehoek Duivenhoeksestraat-Zeestraat-Havenstraat krijgt ook een erfbestemming terwijl het altijd de tuinbestemming heeft gehad. De kans is groot dat dit gebied zijn groene karakter verliest.
6. In 2008 is de kern Paal uitgebreid met een strook van 15 meter breed achter de woningen Duivenhoeksestraat 1 tot 27. De buurman heeft toen een strook landbouwgrond verkocht aan de aanpalende eigenaren. Het lijkt ons gewenst dat deze strook bij dit bestemmingsplan wordt betrokken en met de bestemming Tuin wordt bestemd. Aangezien de strook direct grenst aan agrarische gebied is de tuinbestemming de meest logische.

Overweging

1. De ruimtelijke onderbouwning (zie bijlage) toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waardoor het opnemen van een bouwvlak ruimtelijk aanvaardbaar is. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het betalen van bovenplanse kosten, de kosten voor het begeleiden van de planologische procedure en eventuele planschade. Conform de wijzigingsregels wordt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter opgenomen.
2. Duidelijk is dat het perceel Duivenhoeksestraat 16 geen courante kavel is waarop een woning te realiseren is die voldoet aan de hedendaagse wensen en eisen. Derhalve wordt het niet aanvaardbaar geacht om uitruil als motivering te gebruiken voor het mogelijk maken van een nieuwe woning aan de overzijde van de straat. Desondanks ligt het voor de hand om het perceel Duivenhoeksestraat 16 te bestemmen als Wonen met de aanduiding 'bijgebouwen'. Betrokkene is, blijkens uit de ingediende zienswijze, niet voornemens om een woning ter plaatse te bouwen en gelet op het huidige gebruik en de beperkte omvang van het perceel ligt de realisatie van een woning ter plaatse ook niet voor de hand.
3. In de beheersverordening Graauw en Paal is op verschillende locaties de bestemming Tuin opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van locaties waar de aanduiding (n) is opgenomen zijn bouwwerken toegestaan. Op de overige tuinbestemmingen zijn geen bouwwerken toegestaan. De Afdeling heeft op 15 mei 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:CA0146) geoordeeld dat de bestemming Tuin niet verbiedt dat er vergunningsvrij gebouwd mag worden, omdat het perceel is ingericht en mag worden gebruikt als tuin behorend bij de woning. Zodoende sluit het opnemen van een woonbestemming met de aanduiding 'bijgebouwen' aan op de praktijk. Bovendien is het op basis van de kruimelgevallenregeling ook mogelijk om op tuin te bouwen.
4. De aangrenzende tuinen aan de achterzijde van het perceel van betrokkene zijn in de beheersverordening Graauw en Paal bestemd als Tuin met de aanduiding (n). Zoals onder 3. is overwogen zijn bouwwerken op de gronden met de aanduiding (n) reeds toegestaan. Er is geen aanleiding om de bestemming te wijzigen in Tuin.
5. Het gebied tussen de Duivenhoeksestraat-Zeestraat-Havenstraat is in particulier eigendom van aanpalende bewoners. In de huidige situatie zijn er al vergunningsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken gerealiseerd op deze locatie. Het opnemen van een woonbestemming met de aanduiding 'bijgebouwen' sluit aan op de bestaande situatie. Bovendien is het niet mogelijk om het volledige gebied te bebouwen, omdat er beperkingen ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen zijn opgenomen.
6. Betrokkene merkt terecht op dat de strook achter de woningen Duivenhoeksestraat 1 tot 27 in gebruik en in eigendom is van de aanpalende bewoners. Derhalve wordt het plangebied uitgebreid. Met inachtneming van hetgeen onder 3, 4 en 5 is overwogen, wordt een woonbestemming opgenomen met de aanduiding 'bijgebouwen'.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- De wijzigingsbevoegdheid Paal 1 vervalt.
- Ter hoogte van de wijzigingsbevoegdheid Paal 1 wordt een bouwvlak voor een woning opgenomen, met daarin opgenomen een maximum van één woning en een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter. De ruimtelijke onderbouwning wordt toegevoegd aan de toelichting als zijnde nieuwe ontwikkeling.
- Het bouwvlak van Duivenhoeksestraat 16 te Graauw vervalt; deze locatie wordt bestemd als Wonen met de aanduiding 'bijgebouwen'.
- De percelen achter de woningen Duivenhoeksestraat 1 tot 27 te Graauw (Paal) worden bestemd als Wonen met de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze gronden zijn geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor het plangebied ter plekke wordt uitgebreid. De bestemmingen Verkeer en Groen ten zuiden van het perceel Duivenhoeksestraat 1 worden conform huidig gebruik bestemd als Wonen (kadastraal perceel: HUL00, sectie O, nummer 871). De zuidkant wordt bestemd zonder de aanduiding 'bijgebouw', de noordkant met de aanduiding 'bijgebouw' (grens is de huidige begrenzing van de aanduiding 'bijgebouw').

Zienswijze 15

Samenvatting

In het nieuwe bestemmingsplan is de groenvoorziening aan de oostzijde van de woning van betrokkene, Churchillweg 10 te Hulst, bestemd als Verkeer. Betrokkene verzoekt de groenbestemming uit het huidige bestemming te handhaven. Ter hoogte van de uitrit kan de verkeersbestemming behouden blijven.

Overweging

In het huidige bestemmingsplan 'Hulst Noord', vastgesteld op 25 september 2008, zijn de betreffende gronden bestemd als Groenvoorziening. Ondanks dat binnen de verkeersbestemming ook groen is toegestaan, zijn er geen belemmeringen om voor de betreffende gronden die nu in gebruik zijn als groenvoorziening de bestemming Groen te handhaven.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Aan de oostzijde van de woning Churchillweg 10 te Hulst wordt de bestemming Verkeer gewijzigd in Groen. De bestemming Verkeer blijft ter hoogte van de uitrit gehandhaafd.

Zienswijze 16

Samenvatting

Tussen de percelen Vylainlaan 17 en 21 te Heikant is opnieuw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een woning. Omdat het eigendom van betrokkene, Vylainlaan 21, is gelegen tussen de Vylainlaan en de wijzigingsbevoegdheid, is ontsluiting op de Vylainlaan niet mogelijk. Woningbouw op deze locatie in de groene natuur maakt de buurt er niet mooier op, ook de privacy in de tuin van betrokkene zal er behoorlijk op achteruitgaan.

Overweging

Wijzigingsbevoegdheid

In het huidige bestemmingsplan 'Heikant', vastgesteld op 29 mei 2008, is op de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een woning. Reden hiertoe is dat de locatie is gelegen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde zoekgebied, hetgeen betekent dat inbreiding tot de mogelijkheden behoort. In dit nieuwe bestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid overgenomen. Indien toepassing wordt gegeven aan een wijzigingsprocedure, wordt het plan afzonderlijk ter inzage gelegd en is het mogelijk hierop zienswijzen kenbaar te maken.

Ontsluiting

Het perceel gelegen tussen Vylainlaan 17-21 is voor wat betreft het direct aan de openbare weg gelegen gedeelte in eigendom van betrokkene. Het gedeelte met de wijzigingsbevoegdheid is van een derde. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast en ontsluiting op de Vylainlaan is voorzien, zal aangetoond moeten worden hoe deze ontsluiting zal plaatsvinden. De ontsluiting dient in dat geval in de private sfeer te worden geregeld. Het bestemmingsplan is hierin niet leidend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ontsluiting van het perceel in elk geval mogelijk is via andere percelen die in eigendom zijn van de eigenaar die de gronden met de wijzigingsbevoegdheid ook in bezit heeft.

Groene natuurwaarden

In zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als Tuin. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden of elders gelegen hoofdgebouwen. De locatie is niet opgenomen in het Natuurnetwerk Zeeland als zijnde gebied met natuur- en/of landschappelijke waarden. Er is geen sprake van aantasting van groene natuurwaarden.

Privacy

Het wijzigingsgebied is dermate groot dat bij toepassing van de bevoegdheid rekening gehouden kan worden met de situering van de woning ten opzichte van de omgeving. Er mag geen sprake zijn van onaanvaardbare inbreuk op privacy van omwonenden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 17

Samenvatting

In het huidige bestemmingsplan is bepaald dat voor de bouwkavels op Kerkhofpad 6 te Vogelwaarde een maximale goothoogte van 4 meter geldt. Betrokkene verzoekt de goothoogte te wijzigen in 6 meter. Deze goothoogte sluit beter aan op de marktvrage. Over deze vraag is reeds contact geweest met de gemeente. Er is aangegeven dat, gezien de locatie en diens omgeving, een goothoogte van 6 meter acceptabel is.

Overweging

Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 13 onder 2. Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat ambtelijk is aangegeven dat een goothoogte van 6 meter ter plaatse acceptabel is, maar dat in dat geval voor de planologische strijdigheid een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De aanvraag omgevingsvergunning dient vergezeld te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo in dat geval van toepassing is, zijn er hogere kosten en een langere proceduretijd. Met het opnemen van een algemene afwijkingsbevoegdheid, zoals bij zienswijze 13 onder 2 is overwogen, bedraagt de proceduretijd korter en zijn de kosten lager.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Zie conclusie bij zienswijze 13.

Zienswijze 18

Samenvatting

Betrokkene pacht sinds 2012 het kadastrale perceel Hontenisse, sectie L, nummer 1366. Dit perceel grenst aan de kern Walsoorden. In tegenstelling tot wat gebruikelijk is, zijn twee delen van dit perceel anders bestemd: het zuidwestelijk en het zuidoostelijk deel van het betreffende perceel. Betrokkene is van mening dat beide perceelsdelen behoren tot het bestemmingsplan 'Buitengebied' en niet tot de kernen om de volgende redenen.

1. Bestemming Agrarisch binnen "kernen" (zuidwestelijk deel)
Het zuidwestelijk deel is bestemd als Agrarisch. De bestemming Agrarisch is binnen bestemmingsplan 'Kernen Hulst' verschillend ten opzichte van bestemmingsplan 'Buitengebied'. In de kernen is een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. Dit is voor de agrarische bedrijfsvoering een ongewenste situatie die de continuïteit en het toekomstperspectief in de weg staat.
2. Bestemming Groen (zuidoostelijk deel)
De zuidoostelijke strook van het perceel is bestemd als Groen. Dit was een verwaarloosd kavelpad overgroeid met braamstruiken. Per 1 januari 2015 pacht betrokkene deze strook. In samenspraak met de pachter is deze strook volledig ontdaan van onkruid en afval en toegevoegd aan het landbouwperceel. Omdat het perceel inmiddels als agrarisch in gebruik is, dient het binnen bestemmingsplan 'Buitengebied' te vallen.

Overweging

In algemene zin wordt opgemerkt dat het, gelet op het huidig gebruik en de kadastrale begrenzing, logisch is om het perceel Hontenisse, sectie L, nummer 1366 volledig in bestemmingsplan 'Buitengebied' te bestemmen. De betreffende delen van het perceel worden zodoende uit het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' gehaald. Tenslotte wordt inhoudelijk ingegaan op de twee aangedragen punten.

1. De algemene wijzigingsbevoegdheid van Agrarisch naar Wonen is hoofdzakelijk opgenomen voor het omzetten van voormalige agrarische bedrijven in wonen. Uitgangspunt is dat het aantal woningen niet toeneemt. Zolang de gronden agrarisch in gebruik zijn, is er geen reden om de bestemming te wijzigen. Het betreft bovendien een bevoegdheid en geen plicht. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een soortgelijke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
2. Gelet op het huidige gebruik ligt het voor de hand om deze strook in het bestemmingsplan 'Buitengebied' te bestemmen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Het perceel Hontenisse, sectie L, nummer 1366 wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Zienswijze 19

Deze zienswijze is op 11 april 2018 ingekomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 februari tot en met 28 maart 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Dat betekent dat de zienswijze is ontvangen buiten de terinzagetermijn. Om die reden wordt deze zienswijze niet-ontvankelijk verklaard. Verdere inhoudelijke behandeling blijft dan ook achterwege.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het plan opgenomen.

Toelichting

1. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen, worden deze gecorrigeerd.
2. Paragraaf 5.11.2, onder Vervoer van gevaarlijke stoffen
Naar aanleiding van een vooroverlegreactie van Gasunie is het groepsrisico van de aardgastransportleiding A530-06 berekend. Uit de berekening is gebleken dat er in de huidige situatie geen knelpunten zijn voor wat betreft het plaatsgebonden risico en groepsrisico. De conclusies worden verwerkt in deze paragraaf en de berekening wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
3. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Indien wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen leiden tot aanpassing van de regels, dan wordt de toelichting hierop aangepast.

Regels

1. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen, worden deze gecorrigeerd.
2. Dakhelling
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om een maximale dakhelling op te nemen in het bestemmingsplan om discussies over verticale daken in een hoek van 90 graden te voorkomen. Een verticaal dak wordt in algemene zin vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht. In de regels waar gebouwen en bouwwerken worden toegestaan, wordt in de tabel van de bouwregels opgenomen dat de dakhelling bij toepassing van hellende dakvlakken maximaal 85 graden mag bedragen.

Daarnaast wordt een definitie van “Dak” in artikel 1 opgenomen:
een uitwendige scheidingsconstructie als bovenafsluiting van een bouwwerk.

3. Bijgebouwenregeling
De bijgebouwenregeling wordt mede naar aanleiding van zienswijzen aangepast. Dit resulteert er in dat de minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen komt te vervallen. Daarnaast wordt bij percelen kleiner dan 1.000m² de tekst aangepast in “40% tot ten hoogste 60m²”, ter verduidelijking dat 40% betrekking heeft op de gronden met de aanduiding ‘bijgebouwen’. De uitwerking hiervan is als volgt:
 - perceel kleiner dan 1.000 m²:
40% tot ten hoogste 60 m²
 - perceel groter of gelijk aan 1.000 m²:
ten hoogste 90 m²
 - perceel groter of gelijk aan 2.500 m²:
ten hoogste 120 m²

Daar waar in de tabellen “b3.” als nummering ontbreekt in de bijgebouwenregeling (voor de percelen vanaf 2.500m²), wordt deze alsnog toegevoegd.

Bovenstaande geldt voor alle bestemmingen waar de aanduiding ‘bijgebouwen’ op van toepassing is.

4. Bijgebouwenregeling bedrijfswoningen

In de artikelen 3, 4, 5, 6 en 8 is een maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 60m² behorend bij de bedrijfswoning opgenomen. Omdat er in de praktijk veelal sprake is van gemengd gebruik (bedrijfsmatig en particulier) van gebouwen, wordt de maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 60m² behorend bij de bedrijfswoning geschrapt. Voor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning is de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen en overkappingen maatgevend.

5. Redactioneel

Daar waar in de (bouw)regels het lid “en voor het overige:” is opgenomen, wordt dit vervangen door: “en tevens geldt:”

De tekst onder de bouwregels wordt geüniformeerd.

6. Artikel 1 Begrippen

De volgende begrippen worden aangepast:

hoofdgebouw

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

De volgende begrippen worden toegevoegd:

aangebouwde overkapping

een aan een hoofdgebouw gebouwde overkapping.

manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen, waarbij de te houden evenementen uitsluitend gericht mogen zijn op de hoofdactiviteit van de manege, (te weten, het lesgeven in paardrijden en het houden van paarden en pony's); overige evenementen zijn niet toegestaan.

perceel

een of meerdere aaneengesloten kadastrale percelen behorend bij het hoofdgebouw.

woonzorgcomplex

een of meer bij elkaar behorende gebouwen bedoeld voor de zelfstandige, permanente huisvesting van personen in appartementen, met gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen op het gebied van zorg- en dienstverlening, de volksgezondheid, dagbesteding, educatieve doeleinden en daarmee vergelijkbare activiteiten.

7. Artikel 6 Bedrijf

Artikel 6.1 lid k.

Conform geldend bestemmingsplan wordt de tabel voor de genoemde adressen als volgt aangepast:

's Gravenstraat 276, Clinge	uitsluitend een opslagbedrijf
Magdalenastraat 18, Heikant	uitsluitend opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Polenlaan 44, Heikant	tevens opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Kerkstraat 24-28, Vogelwaarde	uitsluitend opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste

<p><i>Wordt aangepast in:</i></p> <p>Kerkstraat 24, Vogelwaarde</p>	<p>categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</p>
<p>Walsoordensestraat 11a+14a, Walsoorden</p> <p><i>Wordt aangepast in:</i></p> <p>Walsoordensestraat 14d, Walsoorden</p>	<p>tevens opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</p>
<p>Zeedijk 5, Walsoorden</p>	<p>tevens opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten</p>

Artikel 6.3.1

Aan de specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;

Artikel 6.4 Afwijken van de gebruiksregel

Naast het afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' wordt het ook mogelijk gemaakt om af te wijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zoals opgenomen in artikel 8.4.1).

8. Artikel 8 Bedrijventerrein

Bouwregels 8.2.c.1 wordt conform geldend bestemmingsplan aangepast, wat betekent dat het bebouwingspercentage van 100% wordt aangepast in 75%.

9. Artikel 10 Centrum

Artikel 10.3.1 wordt als volgt aangepast.

10.3.1 Afwijken van oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 om een groter oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

10. Artikel 23 Groen

In artikel 23.2.b van de bouwregels wordt een lid toegevoegd:

8. muren en terreinafscheidingen - 1 m

Artikel 23.3 "Specifieke gebruiksregels" wordt toegevoegd:

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

11. Artikel 26 Maatschappelijk

In artikel 26.2 wordt in de tabel de bijgebouwenregeling overgenomen.

12. Artikel 34 Verkeer - Garages en bergplaatsen

Bouwregel 34.2.b.2 (bouwhoogte gebouwen en overkappingen) wordt als volgt aangepast: zie aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum bouwhoogte', indien geen bouwhoogte is aangegeven: 4 m hoger dan de aangegeven goothoogte

13. Artikel 36. Wonen

Bouwregel 36.2.c wordt conform geldende bestemmingsplannen geschrapt.

14. Artikel 38. Wonen - Bungalowpark

Bouwregel 38.2.b wordt conform geldende bestemmingsplannen geschrapt.

15. Artikel 40. Wonen - Twee-aaneen

Aan de bouwregels 40.2 wordt een lid toegevoegd:

Bij twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen:

1. mogen binnen een afstand van 3 meter langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwen en overkappingen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter achter de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;
2. mag de maximum goothoogte van gebouwen en overkappingen binnen de zone als bedoeld onder 1 niet meer bedragen dan 3,3 meter;
3. mag de maximum bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de zone als bedoeld onder 1 niet meer bedragen dan 7,3 meter;

16. Artikel 41. Wonen - Twee-aaneen niet geschakeld

Bouwregel 41.2.a wordt als volgt aangepast:

als woningtypen zijn toegestaan: twee-aaneen of vrijstaand;

Aan de bouwregels 41.2 wordt een lid toegevoegd:

De afstand van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 meter;

17. Artikel 42. Wonen - Voorzieningen

Conform de huidige bestemmingsplannen wordt deze bestemming aangepast.

Artikel 42.1.a: wonen in een woonzorgcomplex

(woonzorgcomplex wordt in de begripsbepaling gedefinieerd)

De bouwregels 42.2.a. b. en c. vervallen (met uitzondering van de tabel met bouwregels).

18. Artikel 43. Wonen - Vrijstaand

Bouwregel 43.2.c, wordt als volgt aangepast:

De afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 meter;

Aan de bouwregels wordt een lid toegevoegd:

De afstand van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 meter;

19. Artikel 58 Algemene bouwregels

Artikel 58.4 wordt als volgt aangepast.

58.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

In aanvulling van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de bestemmingen Wonen, Wonen - Aaneen of geschakeld, Wonen - Twee-aaneen, Wonen - Twee-aaneen niet geschakeld en Wonen - Vrijstaand binnen de aanduiding 'bijgebouwen' ook voor een hoofdgebouw gelegen binnen een andere bestemming Wonen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' is toegestaan.

20. Artikel 61 Algemene afwijkingsregels

Ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen wordt de goot- en bouwhoogte van aan-, uit-, en bijgebouwen en overkappingen voor een groot aantal locaties vergroot in 3,3 respectievelijk 7,3 meter. Door de hoofdzakelijke verruiming van goot- en bouwhoogte wordt het niet meer noodzakelijk geacht om de afwijkingsregel van 10% (artikel 61.1.a) van toepassing te verklaren voor aan-, uit-, en bijgebouwen en overkappingen.

Lid a. wordt als volgt aangepast:

afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat afwijken van maximale goot- en bouwhoogten voor aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen niet is toegestaan;

21. Artikel 61 Algemene afwijkingsregels

In veel huidige bestemmingsplannen is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het afwijken van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een maximum van 6 m op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Deze afwijkingsbevoegdheid wordt overgenomen.

22. Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten

De Staat van Horeca-activiteiten wordt in overeenstemming gebracht met de huidige regeling in het bestemmingsplan.

Aan categorie 2 wordt toegevoegd:

zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Onder categorie 3 wordt:

“zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik voor feesten en muziek-/dansevenementen).”

Vervangen door:

“partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).”

Verbeelding

1. Vooroverlegreactie Waterschap Scheldestromen

Geconstateerd is dat de vooroverlegreactie van het Waterschap Scheldestromen niet volledig is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve vindt de verwerking in de gewijzigde vaststelling plaats. Voor de locatie met de rioolgemalen wordt geen bebouwingspercentage opgenomen.

2. Meerdere kaartbladen

Het plan “Achtereindstraat 15 Graauw / Heidestraat ong (N170) Heikant” (NL.IMRO.0677.bpheikheidestrN170-0010) is ook in procedure gebracht. Dit plangebied wordt uit het bestemmingsplan Kern en Hulst geschrapt. Het betreft een locatie in Graauw en een locatie in Heikant.

3. Meerdere kaartbladen

Daar waar op de verbeelding nog de bestemming “Agrarisch” is opgenomen, wordt deze bestemming aangepast in “Agrarisch - Kernrandzone”.

4. Kaartblad 1 Ossennisse

Aan de voorzijde van de kadastrale percelen HTN01, sectie W, nummers 699, 700 en 701 (plaatselijk bekend Weststraat 2, 2a en 2b) is de sloot verbreed in verband met het creëren van voldoende waterberging. Het gevolg hiervan is dat de voorste bouwvlakgrens van de kadastrale percelen HTN01, sectie W, nummers 699 en 701 tegen de sloot is komen te liggen, wat het bouwen van een woning ter plaatse min of meer onmogelijk maakt. Om meer ruimte te bieden voor het bouwen van een woning, wordt voor de twee genoemde percelen een breder bouwvlak opgenomen. De nieuwe achterste bouwvlakgrens sluit aan op de achterste bouwvlakgrens van het kadastrale perceel HTN01, sectie W, nummers 700. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen het bouwvlak aan de achterzijde te vergroten, zodat de woningen 5 meter naar achter gesitueerd kunnen worden. Dit sluit aan op de situering van de naastgelegen woningen aan de noord- en zuidzijde.

In de eerstvolgende herziening zal het bouwvlak aan de voorzijde, conform de bestaande en op dat moment vergunde situatie, verkleind worden.

5. Kaartblad 2 Kloosterzande

Hulsterweg 22, Kloosterzande

De eigenaar van dit perceel heeft grond bijgekocht (perceel HTN01, sectie H, nummer 3527). Het perceel wordt overeenkomstig het woonperceel bestemd als Wonen; de aanduiding 'bijgebouw' wordt ook in noordelijke en westelijke richting uitgebreid.

6. Kaartblad 2 Kloosterzande

Hulsterweg, Kloosterzande

De bestemming van de woningen ter hoogte van de voormalige melkfabriek worden aangepast. De twee woningen aan de Hulsterweg (naast nr. 22) worden bestemd als Wonen - Twee-aaneen niet geschakeld en de woningen aan de achterzijde als Wonen.

7. Kaartblad 4, Walsoorden

Ter hoogte van Walsoordensestraat 14a en b wordt - conform huidig bestemmingsplan - de aanduiding 'opslag' geschrapt aan de voorzijde van deze percelen.

8. Kaartblad 8, Vogelwaarde

De slagerij Bossestraat 91 te Vogelwaarde is gestopt. Conform huidig gebruik wordt de bestemming GD-1 en B(sb-sl) gewijzigd in Wonen en Wonen 'bijgebouwen'. Aan de voorzijde wordt het huidige bouwvlak overgenomen; de achterste bouwvlakgrens is in het verlengde van de naastgelegen percelen. De gronden achter het bouwvlak worden bestemd met de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels in de bedrijfsbestemming wordt de aanduiding (sb-sl) geschrapt.

9. Kaartblad 11, Graauw

Meloweg 2, Graauw

Aan de voorzijde van Meloweg 2 Graauw is de voortuin bestemd als Verkeer. Conform huidig gebruik wordt deze strook bestemd als Wonen, zonder aanduiding. Het plangebied wordt ook vergroot, zodanig dat inham ter hoogte van de verkeerbestemming wordt afgerond als zijnde verkeersbestemming.

De aangrenzende gronden worden conform kadastrale grenzen bestemd. De groen/verkeersbestemming aan de Graauwsedijk wordt conform huidig gebruik bestemd.

10. Kaartblad 12, Hulst (Noord)

Het perceel naast Europaplein 16 te Hulst is verkocht ten behoeve van wonen. De bestemming wordt gewijzigd in Wonen 'bijgebouwen'.

11. Kaartblad 16, Hulst (Zuid)

Het kadastrale perceel HUL00, sectie R, nummer 1669 (tussen Van der Maelstedeweg 48 en 50 te Hulst) is ingericht als voetpad. Conform huidig gebruik wordt dit perceel bestemd als Groen.

12. Kaartblad 19, Sint Jansteen

Op 19 december 1995 is een bouwvergunning inclusief artikel 19 WRO vrijstelling verleend voor het bouwen van een expeditiecentrum op de locatie Verrekijker 1 te Sint Jansteen. Het gebouw is gedeeltelijk 16 meter hoog. In de herziening van bestemmingsplan Sint Jansteen is deze vergunning abusievelijk niet verwerkt. In het nieuwe bestemming wordt de vergunning opgenomen.

13. Kaartblad 20, Sint Jansteen

Wilhelminastraat 80, Sint Jansteen

Conform huidig bestemmingsplan wordt de aanduiding (sb-vlb) van de schuren geschrapt. De aanduiding vervalt niet in de regels, omdat deze aanduiding ook elders nog voorkomt.

14. Kaartblad 26, Kapellebrug

Sint Janstraat 7, 9, 9a en 11, Kapellebrug

De voortuinen van deze woningen zijn bestemd als Verkeer, maar ingericht als tuin en in eigendom van de aanpalende woningen. Derhalve wordt de bestemming gewijzigd in Wonen, zonder aanduidingen.

15. Kaartblad 26, Kapellebrug

Sint Janstraat 8, Kapellebrug

De aanduiding 'bijgebouwen' wordt in overeenstemming gebracht met het geldend bestemmingsplan, waardoor het bestaande bijgebouw aan de voorzijde weer positief bestemd wordt.

16. Kaartblad 30, Clinge

Voor het perceel Tiberghienweg 37 te Clinge ontbreekt, conform het vigerende bestemmingsplan, een bebouwingspercentage van 100%. Dit wordt met een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

17. Kaartblad 31, Clinge

Voor het perceel 's - Gravenstraat 276 te Clinge wordt conform het geldende bestemmingsplan en de bestaande situatie het volgende aangepast op de verbeelding:

- een maximale goothoogte van 3 meter wordt opgenomen.
- het bouwvlak wordt vergroot tot het gehele kadastrale perceel (de bedrijfsbestemming).
- een bebouwingspercentage van 14% wordt opgenomen.
- de aanduiding (b \leq 2) wordt geschrapt, omdat bij de 1^e herziening van bestemmingsplan Clinge destijds is overwogen dat een koppeling aan de in het plan gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten niet wenselijk is en dat uitsluitend opslag wenselijk is op de betreffende locatie. Dit wordt in de regels vastgelegd.

18. Kaartblad 32 Nieuw Namen

Het perceel Hulsterloostraat 81 te Nieuw Namen is gedeeltelijk bestemd als Centrum en gedeeltelijk als Wonen 'bijgebouwen'. Conform huidig gebruik wordt de bestemming Wonen 'bijgebouwen' gewijzigd in Centrum 'bijgebouwen', zodat het volledige perceel bestemd is als Centrum. De ontsluiting aan de westzijde wordt bestemd als Verkeer.

BIJLAGEN

Bijlage 1. Ruimtelijke onderbouwing Duivenhoeksestraat 25 Paal

Ruimtelijke onderbouwing

Duivenhoeksestraat 25

Paal



Documentgegevens

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Duivenhoeksestraat 25

Datum: 12-4-2018

Planidentificatie:

Opdrachtgever:

A. Ivens

Rozenstraat 16

4569 AV GRAAUW

Auteur:

drs.ing. M.P.A. Ivens

0152619430

manfred.iven@outlook.com

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Doel.....	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Het project	8
2.1 Beschrijving project.....	8
2.2 Vigerende planologische situatie.....	8
2.3 Ontwerp-bestemmingsplan “Kernen - Hulst”.....	10
2.4 Gewenste planologische situatie.....	11
2.5 Conclusie.....	11
3. Planologisch beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
3.4 Conclusie.....	14
4. Kwaliteit van de leefomgeving	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Archeologie, aardkundige waarden en cultuurhistorie.....	15
4.3 Externe veiligheid.....	16
4.4 Bodem.....	20
4.5 Wegverkeerslawaaï.....	20
4.6 Kabels en leidingen.....	21
4.7 Luchtkwaliteit.....	21
4.8 Natuur.....	22
4.9 Verkeer en parkeren.....	22
4.10 Water.....	23
4.11 Conclusie.....	25
5. Uitvoerbaarheid	26
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Duivenhoeksestraat ongenummerd tussen 23 en 27 (hierna te noemen 25) te Paal is momenteel een erf met tuin. In het bestemmingsplan Graauw-Paal, vastgesteld op 16 februari 2006, is het perceel bestemd met de bestemming Woondoeleinden en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op het perceel één woning te bouwen met een goothoogte van 4 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan “Kernen Hulst” zijn identieke bestemmings- en bouwregels opgenomen.

De wens bestaat om een bouwblok voor een woning te vestigen met inachtneming van de wijzigingsregels van het bestemmingsplan van 2006 c.q. de regels van het ontwerp-bestemmingsplan “Kernen Hulst”.

De eigenaar is eveneens de eigenaar van het pand Duivenhoeksestraat 16 waar wel een bouwblok is gevestigd. Het vigerende bouwblok voor een woning ter plaatse van Duivenhoeksestraat 16 kan zo nodig worden geschrapt.



Afbeelding 1 Luchtfoto Duivenhoeksestraat en omgeving te Paal (Geoloket Zeeland)



Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied Duivenhoeksestraat 16 en 25 en directe omgeving (Geoloket Zeeland)

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de kadastrale percelen Hulst, sectie H, nrs. 721 en 808 aan de zuidwestzijde van de Duivenhoeksestraat en het kadastrale perceel Hulst, sectie H, nr. 451 (Duivenhoeksestraat 16) aan de noordoostzijde van de Duivenhoeksestraat. Deze percelen liggen midden in het bebouwde gebied van de kern Paal.



Afbeelding 3 Plangebied met in rood aangegeven het plangebied (Geoloket Zeeland). De stippellijn geeft de grens weer tussen de kadastrale percelen nr. 721 en nr. 808

De wijzigingsbevoegdheid uit 2006 en de ontwerp-wijzigingsbevoegdheid in “Kernen – Hulst” is gevestigd op het kadastrale perceel met nr. 721. Dit perceel is in gebruik als erf en tuin. Tevens ligt er een verharding bestaande uit een betonnen plaat en een aantal (13 stuks) stelconplaten. De verharding is aangebracht ten behoeve van de stalling van een boot gedurende de winterperiode. De totale oppervlakte van deze verharding bedraagt 120 m². Bij de bouw van een woning zal deze verharding worden verwijderd.

In 2008 heeft de eigenaar het perceel met kadastraal nr. 808 aangekocht. De eigenaar van het aangrenzende akkerland heeft toen een strook van 15 meter breed verkocht aan de eigenaren van de woningen Duivenhoeksestraat 1 tot 27.

De huidige sloot tussen de kadastrale percelen nr. 721 en nr. 808 zal blijven bestaan vanwege het hoogteverschil dat er gedeeltelijk is tussen beide percelen en het interessante landschapselement dat de sloot vormt binnen het plangebied.

Het kadastrale perceel met nr. 451 (Duivenhoeksestraat 16) is grotendeels bebouwd met een garage en wordt aan drie zijden omsloten door het perceel met nr. 449 (Duivenhoeksestraat 14).

Opgemerkt dient te worden dat in de gemeentelijke administratie nu Duivenhoeksestraat 16 het “hoofdadres” is, voor de drie kadastrale percelen waaruit het plangebied bestaat, met betrekking tot de gemeentelijke onroerendezaakbelasting en de rioolheffing.



Afbeelding 4 Duivenhoeksestraat 16



Afbeelding 5 Duivenhoeksestraat 25

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het mogelijk maken van de bouw van een woning op het perceel Duivenhoeksestraat 25 door middel van het toevoegen van een bouwvlak binnen de bestaande woningbestemming alsmede het mede ter compensatie schrappen van het bouwvlak ter plaatse van Duivenhoeksestraat 16.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat, naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid

2. Het project

2.1 Beschrijving project

Het plangebied omvat het kadastrale perceel Hulst, sectie H, nr. 721 dat geheel overeenkomt met de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid uit 2006 en de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan ‘Kernen – Hulst’. Dit perceel heeft een oppervlak van 602 m² en omvat het toe te voegen bouwvlak. Binnen dit bouwvlak kan één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 4 meter. De voorgevelrooilijn is reeds vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. De wens is een levensloopbestendige woning mogelijk te maken met een grondoppervlak van tussen de 60 en 80 m². De naastgelegen bouwstrook heeft een diepte van 12 meter.

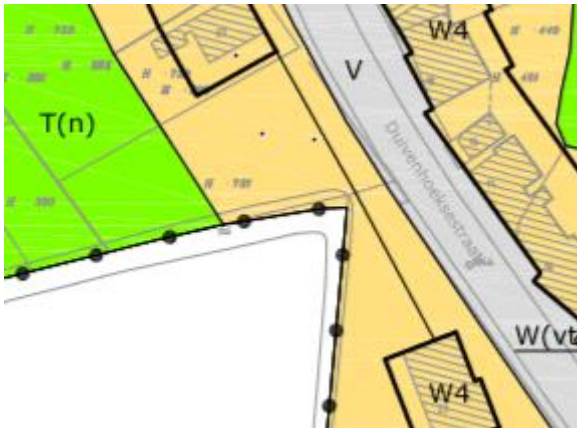
Voorts bestaat het plangebied uit de in 2008 aangekochte kavel met nr. 808. Deze ligt in het gebied van het bestemmingplan “Buitengebied Hulst” en wordt als tuin gebruikt.

Mede als compensatie voor de toevoeging van de gewenste woning wil eigenaar de bouwstrook voor een woning ter plaatse van de garage Duivenhoeksestraat 16 - het kadastrale perceel Hulst, sectie H, nr. 451 – inbrengen, oftewel het schrappen van de bouwstrook aldaar.

2.2 Vigerende planologische situatie

Op het perceel is de beheersverordening “Graauw en Paal”, vastgesteld op 18 februari 2016, van toepassing. In de beheersverordening zijn in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan “Kernen – Hulst” de tot dusverre vigerende bestemmingen opnieuw vastgelegd. De in het bestemmingsplan “Graauw en Paal” van 2006 opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn buiten de beheersverordening gehouden.

Ter plaatse geldt de bestemming ‘Woondoeleinden’. Hier zijn woningen, voortuinen en erven toegestaan. Woningen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak opgenomen. Het is bijgevolg niet mogelijk een woning te bouwen (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6 Uitsnede beheersverordening “Graauw en Paal” uit 2016 met daarin het plangebied zonder wijzigingsbevoegdheid

Ter nadere informatie is eveneens een uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan “Graauw en Paal” uit 2006 toegevoegd.



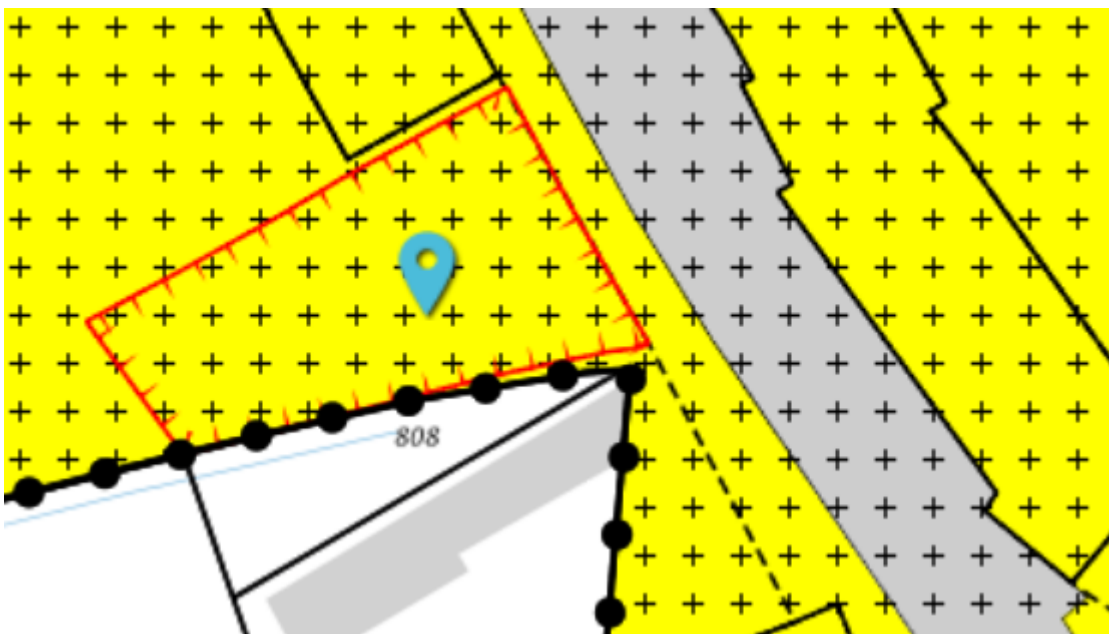
Afbeelding 7 Uitsnede bestemmingsplan “Graauw en Paal” uit 2006 met daarin het plangebied met de wijzigingsbevoegdheid voor één woning aan de Duivenhoeksestraat

Toelichting afbeelding 7: Ter plaatse geldt de bestemming ‘Woondoeleinden’. Hier zijn woningen, voortuinen en erven toegestaan. Woningen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het wijzigingsgebied is geen bouwvlak aanwezig. Met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied A) kan het college van burgemeester en wethouders een bouwvlak toevoegen en daarmee de bouw van een extra woning mogelijk maken.

2.3 Ontwerp-bestemmingsplan “Kernen - Hulst”

Het ontwerp-bestemmingsplan “Kernen - Hulst” herstelt de planologische situatie zoals die is vastgesteld in 2006. De bestemming “Wonen” is van toepassing met daarbij opgenomen een wijzigingsbevoegdheid. Met deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemmingen mogen worden gewijzigd in 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water';
- b. het aantal woningen mag niet meer dan 1 bedragen;
- c. de goot- of boeibordhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen.



Afbeelding 8 Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan “Kernen – Hulst” met daarin het plangebied met de gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied Paal 1

2.4 Gewenste planologische situatie

De voorgestelde gewenste planologische situatie betreft het vestigen van een bouwblok op de kavel waarbij de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan in acht worden genomen. Het betreft de vestiging van een bescheiden bouwblok (zie afbeelding 9). De bestaande voorgevelrooilijn wordt aangehouden. Voorts blijven de overige regels van de bestemming 'Wonen' van toepassing.



Afbeelding 9 Uitsnede uit basis dwg-versie van het ontwerp-bestemmingsplan met daarop het voorstel voor een bouwblok

2.5 Conclusie

Het plan voorziet in het mogelijk maken van één vrijstaande woning in het bestaande bebouwingslint van de Duivenhoeksestraat. Er wordt voldaan aan alle randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Graauw en Paal" en het ontwerp-bestemmingsplan "Kernen – Hulst". Om die reden kan medewerking worden verleend aan het toestaan van de bouw van één woning op deze locatie.

3. Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar het planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Besluit Ruimtelijke ordening gedefinieerd als: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen".

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Bij het onderhavige planvoornemen wordt 1 woning gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 11 maart 2016 is de 1e herziening van het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn 'evenwichtig duurzaam' en 'innovatief zijn' de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met

voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop’.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning binnen de begrenzing van een landelijke bebouwingsconcentratie. De nieuwe woning zal worden gerealiseerd op een kavel gelegen binnen de bestaande landelijke bebouwingsconcentratie waarmee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woning zal de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop staan. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde zijn in de omgeving.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo’n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De planlocatie ligt niet binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte maar binnen een landelijke bebouwingsconcentratie.

Regionale woningmarktafspraken

In het kader van het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) zijn er regionale woningmarktafspraken gemaakt met de gemeenten in Zeeland. Op 19 juli 2016 zijn de nieuwe ‘Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025’ vastgesteld. Deze vervangen de woningmarktafspraken 2013.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn.

Onder kleine woningbouwplannen wordt verstaan:

- locaties die één geheel vormen en/of aaneengesloten zijn;
- bouwplannen met een ruimtelijke kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn;
- die gelegen zijn binnen de ‘begrenzing bestaand bebouwd gebied’ (omgevingsplan Zeeland);
- die gelegen zijn in herstructureringsgebied.

Het project maakt een kleinschalige ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk op een locatie in een bestaand bebouwingslint op een bestaand perceel. Het plan ligt binnen de begrenzing van de bestaande landelijke bebouwingsconcentratie van Paal. Het plan kan dan ook als een klein woningbouwplan worden aangemerkt.

De voorgestelde ontwikkeling is in het verleden opgenomen in de Regionale woningmarktafspraken omdat toen alle wijzigingsbevoegdheden werden opgenomen in de lijsten met plancapaciteit. Momenteel is het plan niet opgenomen in de Regionale woningmarktafspraken omdat de gemeente de wijzigingsbevoegdheden niet meer opneemt in de nieuwe lijsten.

Op de locatie van Duivenhoeksestraat 16 zijn geen goede mogelijkheden om een (ruime) moderne woning te realiseren. Sloop van de opstal en de locatie in gebruik nemen als tuin of erf levert een zeer gewenste kwaliteitsverbetering op van de leefomgeving aan de Duivenhoeksestraat.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor het voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in de structuurvisie voor de strategie 'behouden' is aangewezen. 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 ruimtelijke beleid 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.

3.4 Conclusie

Het geldende rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Door het opnemen van een bouwblok voor de bouw van één woning vindt een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaats waarbij een bestaand bebouwingslint verder wordt verdicht.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie, aardkundige waarden en cultuurhistorie

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar 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 artikel 3.1.6 sub 2a van het Besluit ruimtelijke ordening de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeente Hulst heeft archeologiebeleid. Dit beleid is verankerd in een paraplubestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan is op 8 juni 2017 vastgesteld. Voor het plangebied geldt een gemiddelde verwachtingswaarde. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is als de verstoring groter is dan 1.000 m² én op een diepte van 40 centimeter. Het perceel waarop de woning gebouwd zal worden heeft een oppervlakte van 602 meter. De woning zal naar verwachting tussen de 60 en 80 m² bedragen. Op het erf mogen daarnaast nog bijgebouwen worden gebouwd tot een oppervlakte van 60 m². Uitgaande van het maximaal benutten van de bouw mogelijkheden en de grootte van het perceel wordt ruim onder de oppervlaktegrens van 1.000 m² gebleven. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor bescherming van de archeologische waarde kan volstaan worden met het overnemen van de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 3' op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan voor de kernen.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

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 niet in aardkundig waardevol gebied. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden.

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 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 dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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. De ruimtelijke structuur van het dorpje is sterk gerelateerd aan de zeekeringen. De eenvoudige driehoekige opbouw bestaat uit twee linten langs de dijken en één dwarsverbinding (de Duivenhoeksestraat).

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten e.d. tot gevolg. De beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen een bestaand bebouwingslint waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden. Het aspect cultuurhistorie staat de plannen dan ook niet in de weg.

4.3 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie of het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Bevi-inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR in principe een norm van 10-6 per jaar en voor bestaande situaties 10-5 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig (bron: Risicokaart; zie afbeelding 10).

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Op enkele punten wijkt het BEVT af van het BEVI. Het Basisnet is landelijk knelpuntvrij opgeleverd. Dat betekent dat bij het vaststellen geen kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour (basisnetafstand) zijn geconstateerd. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in besluiten die betrekking hebben op gronden in de omgeving van een basisnetroute en besluiten van bestemmingsplannen waarvan gronden binnen de basisnetafstand van een basisnetroute liggen. Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de basisnetafstand. Hiermee worden ontwikkelingen bedoeld waarin het vorige bestemmingsplan of beheersverordening niet voorzagt. Bij bestemmingsplanprocedures zorgt de gemeenteraad er voor dat er geen kwetsbare objecten binnen de basisnetafstand geprojecteerd worden.

In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn basisnetafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

De locatie ligt in het invloedsgebied van de Westerschelde. De Westerschelde wordt in het Basisnet Water aangeduid als een Zeevaartroute (v/h 'rode vaarweg'). Dat betekent dat het een hoofdvaarweg voor zeeschepen betreft met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij het Basisnet Water is er alleen sprake van een PR-plafond. Dit plafond is voor alle Basisnetvaarwegen zo gedefinieerd dat de PR 10-6-contour op de begrenzingslijn van de vaarweg ligt. Daarom vorm het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de bouw van een woning op de locatie.

Het BEVT geeft aan dat het groepsrisico niet in alle gevallen uitgebreid verantwoord hoeft te worden. De voorgestane ontwikkeling van één woning houdt een kleine toename in van het groepsrisico. Daarnaast is de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in het kader van het in het bestemmingsplan opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor één woning reeds in 2006 vastgesteld.

Volgens het BEVT moet nog wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

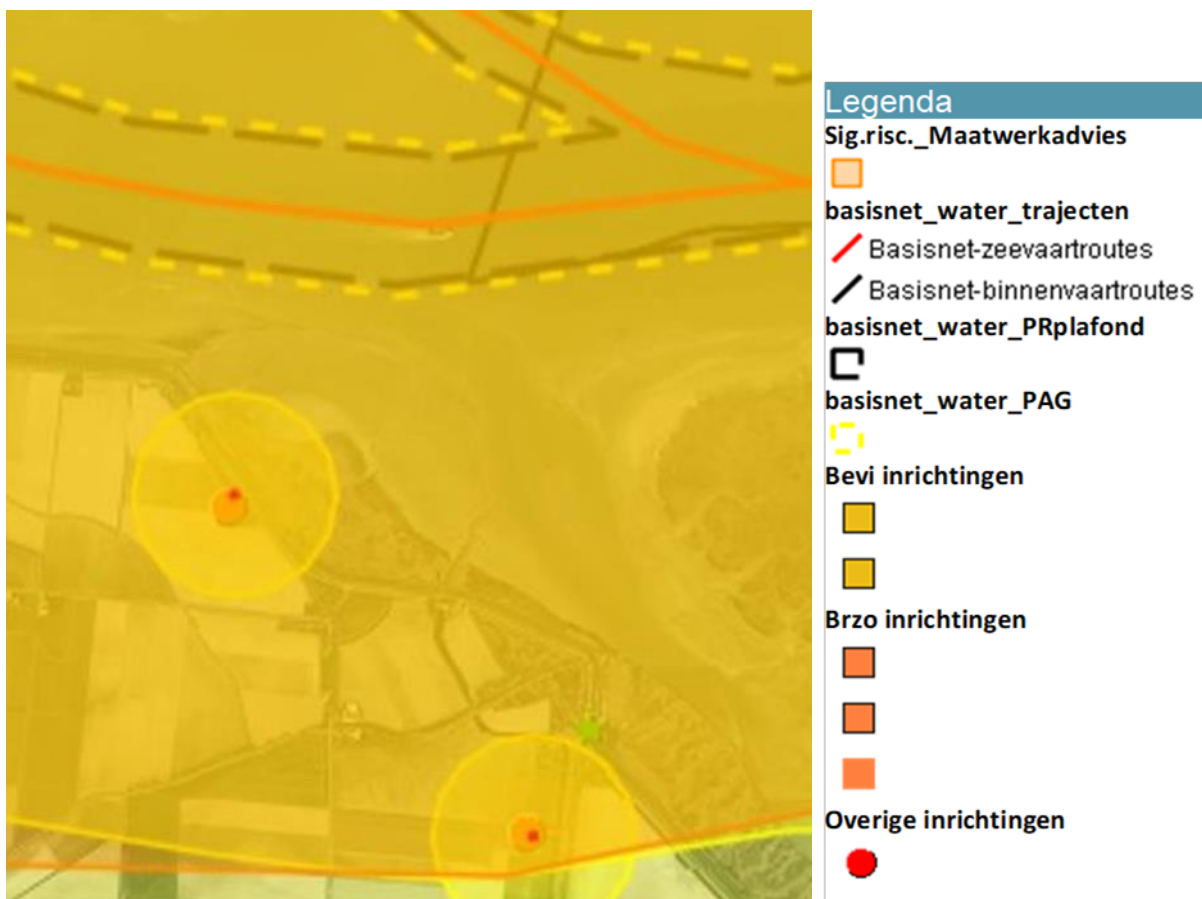
Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen. De voorgestelde ontwikkeling ligt in bestaand bewoond gebied dat goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn om zichzelf op eigen kracht enige tijd te redden of in veiligheid te brengen. Aspecten die de zelfredzaamheid beïnvloeden zijn:

- preventieve voorlichting/communicatie vanuit de overheid in de richting van bewoners;
- er zijn ruim voldoende infrastructurele voorzieningen aanwezig die zorgen dat vluchten mogelijk wordt gemaakt;
- mogelijkheden om bouwwerken via maatregelen beter te beveiligen, zoals het toepassen van uitschakelbare ventilatie en meerdere uitgangen.

Bovenstaande aspecten zullen voor zover mogelijk in acht worden genomen bij het realiseren van de woning.



Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart van Risico Portaal Zeeland met daarop aangegeven het Basisnet water, de oranje zone en bedrijfsinrichtingen nabij de kern Paal



Afbeelding 11 Uitsnede risicokaart van Risico Portaal Zeeland met daarop aangegeven de kern Paal in de oranje zone

Advies Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio Zeeland geeft advies op gebied van externe veiligheid. Volgens het Risico Portaal Zeeland (afbeelding 10 en 11) zijn geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij het plangebied. Wel ligt het plangebied in de op de kaart aangegeven oranje zone. De oranje zone geeft het gebied aan waarbinnen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Aan de Veiligheidsregio Zeeland is advies gevraagd en deze geeft in haar reactie aan dat “...het mogelijk is om op de betreffende locatie een woning te bouwen”. De reactie is verder als volgt:

*“De oranje zone geeft het gebied aan waarbinnen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is. Hierbij geven wij normaliter een maatwerkadvies. Maar er is een uitzondering: als er sprake is van een kleine toename van het groepsrisico (minder dan 10%) dan is volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geen uitgebreide verantwoording nodig, en volstaat een beperkte verantwoording. Daarin wordt globaal ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid bij de bron en zelfredzaamheid. Bij die 10% regel kan men ervan uitgaan dat bij een toename van minder dan 10 personen t.o.v. de huidige situatie, het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt. Omdat deze kleine ontwikkelingen geen noemenswaardig effect hebben op het groepsrisico, geeft de veiligheidsregio dan ook **geen** advies. Wij krijgen jaarlijks namelijk heel veel adviesverzoeken binnen, en kunnen alleen adviseren op die plannen die qua externe veiligheid het meest urgent zijn. Vandaar de grens van 10 personen.”*

De Veiligheidsregio geeft voorts het advies “...om uitschakelbare mechanische ventilatie in de woning toe te passen omdat dan de bewoners kunnen schuilen tegen de gevolgen van een toxisch scenario (gifwolk)”.

Het eindoordeel van de Veiligheidsregio is als volgt samen te vatten:

- de woning kan op de betreffende locatie gebouwd worden;
- omdat de woning in de oranje zone ligt, is een uitgebreide verantwoording normaliter noodzakelijk;
- echter omdat er hier sprake is van een toename van het groepsrisico van minder dan 10% (want minder dan 10 personen), volstaat een beperkte verantwoording (i.c. bestrijdbaarheid bij de bron en zelfredzaamheid);
- aangezien het een ontwikkeling betreft van minder dan 10 personen is, geeft de veiligheidsregio geen advies.

De conclusie dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan om de bouw van een woning mogelijk te maken. Op de aspecten bestrijdbaarheid bij de bron en zelfredzaamheid is hiervoor reeds ingegaan.

4.4 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruikfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Op grond van gegevens in het gemeentelijk Gis/Bis wordt de locatie niet als verdacht beschouwd. De locatie wordt als geschikt geacht voor beoogd gebruik. Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer gaat gepaard met geluidshinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidshinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van de in de Wgh geïntroduceerde geluidszones langs wegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, wanneer in dat gebied woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn of wenselijk worden geacht, akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht is. De geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe woningen mag als gevolg van verkeer op de genoemde wegen niet hoger zijn dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan, onder voorwaarden, ontheffing verlenen tot een maximale geluidsbelasting van 63 dB. Op basis van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering op deze algemene regel is gemaakt voor woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen die op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd. Daarnaast kan vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening in de omgeving van niet-gedzoneerde wegen (bijvoorbeeld in 30 km/uur-gebieden) indicatief akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. In dergelijke gebieden dient namelijk te worden nagegaan of de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï de normen niet zal overschrijden.

De wegen In Paal zijn recentelijk aangeduid als een 30 km/uur-zone. Een akoestisch onderzoek is vanuit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien kan gesteld worden dat vanwege de relatief lage verkeersintensiteit er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006 is voor het plangebied langs de Duivenhoeksestraat in Paal akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de gemaakte berekeningen blijkt dat de 50 dB(A)-contour op 13 meter uit de as van de weg ligt. De voorgevelrooilijn ligt op 8 meter uit de as van de weg. Op deze afstand bedraagt de geluidsbelasting 53 dB(A). Bij besluit van GS van 6 januari 2006, kenmerk 0600250, is voor de geplande woning aan de Duivenhoeksestraat een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB(A).

Ten tijde van de vaststelling van de hogere grenswaarde was het "Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2002" van toepassing. Volgens de huidige rekenmethode "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" zou dit overeenkomen met een hogere grenswaarde van ongeveer 51 dB.

4.6 Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Dit is het gevolg van het feit dat de effecten van deze zogenaamde 'NIBM-projecten' zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM-grens van 3% hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwen van één woning draagt niet 'in betekende mate' (NIBM) bij aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. De verkeersgeneratie die een enkele woning met zich brengt is verwaarloosbaar. Verdere toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

4.8 Natuur

Natura 2000-gebieden

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Westerschelde & Saeftinghe. In geen van de gevallen kan de bouw van een woning op een inbreidingslocatie leiden tot enig significant effect.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Vooraf aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan “Graauw en Paal” heeft veldonderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek is gebleken dat er diverse beschermde soorten voorkomen in het plangebied of in de directe omgeving. De conclusie daarbij was dat “...het bouwrijp maken en realiseren van de beoogde woningbouw zal leiden tot aantasting van het leefgebied en verstoring van de in het onderzoeksgebied aanwezige broedvogelsoorten, amfibieën en zoogdieren. Het betreft hier soorten die in Nederland zeer algemeen voorkomen en waarvoor in de directe omgeving van het onderzoeksgebied in ruime mate alternatieve nestlocaties en leefgebieden voorhanden zijn. De gunstige staat van instandhouding is voor deze soorten niet in het geding bij uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Het is noodzakelijk dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen beginnen, te weten in de periode van maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden voor het broedseizoen aanvangen zal er geen sprake zijn van verstoring van territoria.”

Aangezien het plangebied ten opzichte van de tijd dat het veldonderzoek is gehouden niet is veranderd qua gebruik en inrichting, geldt deze conclusie nog steeds.

Het plangebied bestaat naast verharding uit gras met fruitbomen en moestuin. Rondom het plangebied is landbouwgrond, bewoonde bebouwing en een doorgaande straat.

Voor aanvang van het verwijderen van de beplanting moet eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van egels in verband met overwinterende egels. Bomen kappen en het terrein bouwrijp maken dient buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) te gebeuren. Er is geen negatief effect te verwachten op het Natura 2000 gebied. Ook is er geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland.

4.9 Verkeer en parkeren

In het plangebied wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Het parkeren wordt geheel voorzien op eigen terrein. Om het perceel te kunnen bereiken is reeds een inrit gerealiseerd.

Het aantal verkeersbewegingen dat één vrijstaande woning genereert is dermate gering dat dit geen onevenredige belasting van het omliggende wegennet met zich meebrengt, dan wel hinder voor bewoners van de bestaande woningen om het plangebied.

Verkeer en parkeren vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het onderhavige plan.

4.10 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging etc. te voorkomen.

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. De watertoets tabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<p>Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het plan is gelegen in de directe omgeving van de primaire waterkering van de Westerschelde. De planlocatie is echter gelegen op ruime afstand van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering", waardoor het plan geen invloed heeft op waterveiligheid.</p>
<p>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik als tuin en niet verhard met uitzondering van een aantal stelconplaten en een betonnen plaat met een totale oppervlakte van 120 m². Deze verharding zal geheel worden verwijderd omdat deze verharding niet passend is bij een woning met tuin. De gewenste woning zal een grondoppervlakte hebben van 60 à 80 m². Door de bouw van de woning zal het verhard oppervlak afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Als compensatie voor huidige verharding is de bestaande sloot reeds eerder verbreed. Het perceel loopt af naar de bestaande sloot. De hoeveelheid regenwater zal afgevoerd worden naar de bestaande sloot. De bestaande sloot zal voor wat betreft gelegen in het plangebied blijven bestaan vanwege de waterbergingsopgave, het (verlopende) hoogteverschil tussen de percelen Hulst, sectie H, nrs. 808 en 721 en het interessante landschapselement dat de sloot vormt.</p>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</p>

<p>Verdroging (natuur) Bescherming karakteristieke grondwater-afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen in de (hydrologische) beïnvloedingszone van een natuurgebied.</p>
<p>Hemel- en afvalwater (incl. water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het huishoudelijke afvalwater van de woning zal via het gemeentelijk rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI. Het hemelwater zal op het oppervlaktewater worden afgevoerd.</p>
<p>Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>In het plangebied worden geen nieuwe waterlopen aangelegd of andere watergerelateerde voorzieningen die van invloed kunnen zijn op de volksgezondheid</p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Het terrein is deels laaggelegen en zettinggevoelig. Bij de constructie van het gebouw en tijdens het bouwen moet hier rekening mee gehouden worden.</p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>	<p>Door het toepassen van een gescheiden rioolstelsel zal alleen het relatief schone regenwater in het oppervlaktewater terecht komen.</p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Hiervoor worden de richtlijnen van het waterschap in acht genomen.</p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p>De sloot kan onderhouden worden vanaf het eigen terrein en het aangrenzende akkerbouwland.</p>
<p>Andere belangen waterbeheerder(s)</p>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</p>
<p>Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen aan een weg of een vaarweg van het waterschap.</p>

4.11 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging van het plangebied vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de mogelijkheid om één vrijstaande woning te bouwen. In voorkomende gevallen sluit de gemeente Hulst voor de vaststelling van het bestemmingsplan met de initiatiefnemer een overeenkomst waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

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. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

Bijlage 2. Kwantitatieve risicoanalyse Gasunieleiding Hulst



Kwantitatieve Risicoanalyse GR Berekening Gasunieleiding A 530 -06

Door:
A.J. Lindenbergh
RUD Zeeland
30 maart 2018
Versie 1.1



Samenvatting

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan Kernen Hulst is een berekening gemaakt van het plaatsgebonden- en groepsrisico van de aardgastransportleiding A530-06 van Gasunie gelegen ten westen van Hulst. Uit de berekening is gebleken dat er in de huidige situatie geen knelpunten zijn voor wat betreft het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
2 Invoergegevens	6
2.1 Interessegebied	6
2.2 Relevante leidingen	6
2.3 Populatie.....	7
3 Plaatsgebonden risico	9
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor 5017_leiding-A-530-06-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie	9
4 Groepsrisico screening	10
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor 5017_leiding-A-530-06-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie	10
5 FN curves.....	12
5.1 Figuur 5.2 FN curve voor 5017_leiding-A-530-06-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00	12
6 Conclusies.....	13
7 Referenties.....	14

1 Inleiding

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat de risico's die gepaard gaan met het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding in kaart worden gebracht. Ten aanzien van het risico wordt in het Bevb conform de regeling voor inrichtingen én het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en/of binnenwater onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor de grootste categorie transportleidingen, de hogedruk aardgasleidingen, is een speciaal softwareprogramma ontwikkeld om de risico's te berekenen. Dit software programma, CAROLA [1] genaamd, is in opdracht van het RIVM ontwikkeld op basis van het Gasunie pakket

In deze rapportage worden de gebruikte invoergegevens en de door CAROLA gegenereerde resultaten weergegeven. De berekening is gemaakt voor de leiding van Gasunie, met de identificatie A 530-06. Deze gegevens vormen de basis voor een QRA-rapportage. Naast deze basisinvoergegevens en -resultaten wordt in de Handleiding Risicoberekeningen Bevb aangegeven welke elementen ook in de QRA beschreven moeten worden. In onderstaand overzicht wordt aangegeven welke elementen beschreven moeten worden en of deze door CAROLA worden aangeleverd. Indien de elementen niet door CAROLA worden gegenereerd, moeten ze door de opsteller van de QRA-rapportage worden ingevuld. Het meest recente overzicht van de te beschrijven elementen wordt gegeven in de van kracht zijnde versie van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb.

In CAROLA berekeningen wordt gebruik gemaakt van de parameters conform de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1]. Achtergrondinformatie over de berekeningen kan worden gevonden in [2, 3, 4, 5]. Overzicht van de elementen die in een QRA gerapporteerd moeten worden.

Onderwerp	Vertrouwelijk/ Openbaar	Aangeleverd door CAROLA
1 Algemene rapportgegevens		
Administratieve gegevens:	Openbaar	Deels
<ul style="list-style-type: none"> naam en adres van de leidingexploitant(en) (volgens Bevb) naam en adres van de opsteller van de QRA 		Nee
Reden opstellen QRA	Openbaar	Nee
Gevolgde methodiek	Openbaar	Ja
<ul style="list-style-type: none"> rekenpakket met versienummer parameterbestand met versienummer 		
Peildatum QRA	Openbaar	
<ul style="list-style-type: none"> datum van de berekening datum van aanmaak van de buisleidinggegevens 		Ja Nee
2 Algemene beschrijving van de buisleiding(en)		
Gegevens buisleiding	Openbaar	
<ul style="list-style-type: none"> naam buisleiding diameter druk eventuele mitigerende maatregelen 		Ja Ja Ja Ja
Ligging van de leiding, aan de hand van kaart(en) op schaal.	Openbaar	
<ul style="list-style-type: none"> leiding noordpijl en schaalindicatie 		Ja Ja
3 Beschrijving omgeving		
Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties	Openbaar	
<ul style="list-style-type: none"> bestemmingsplannen al dan niet gedeeltelijk binnen de PR 10⁻⁶-contour en het invloedsgebied 		Ja indien ingevoerd
Actuele topografische kaart	Openbaar	Ja indien ingevoerd
Een beschrijving van de bevolking rond de buisleiding, onder opgave van de wijze waarop deze beschrijving tot stand is gekomen (o.a. incidentele bebouwing, lintbebouwing)	Openbaar	Nee
Mogelijke gevaren van buiten de buisleiding die op de buisleiding effect kunnen hebben (risicoverhogende objecten, buurtbedrijven/activiteiten, vliegroutes, windturbines)	Openbaar	Nee
Gebruikt weerstation	Openbaar	Ja
4 Beschrijving per leiding van mogelijke risico's voor de omgeving		
Samenvattend overzicht van de resultaten van de QRA, waarin tenminste is opgenomen:	Openbaar	Ja
Kaart met het berekende plaatsgebonden risico, met contouren voor 10 ⁻⁴ , 10 ⁻⁵ , 10 ⁻⁶ , 10 ⁻⁷ en 10 ⁻⁸ (indien aanwezig)	Openbaar	Ja
FN-curve, voor zowel huidige als toekomstige situatie, met het groepsrisico voor de kilometer buisleiding met de grootste overschrijding van de oriënterende waarde. Op de horizontale as van de grafiek met de FN-curve wordt het aantal dodelijke slachtoffers uitgezet, op de verticale as de cumulatieve kans tot 10 ⁻⁹ per jaar	Openbaar	Ja
FN-datapunt waarbij de maximale overschrijding van de oriëntatiewaarde optreedt, inclusief de factor van de overschrijding	Openbaar	Ja
Grafiek met de screening van het groepsrisico	Openbaar	Ja
Beschrijving of er kwetsbare bestemmingen en/of beperkt kwetsbare bestemmingen binnen de PR contour van 10 ⁻⁶ per jaar zijn	Openbaar	Nee
Voorgestelde preventieve en repressieve maatregelen die in de QRA zijn meegenomen	Openbaar	Ja

2 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.52. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3. De berekeningen zijn uitgevoerd op 23-03-2018.

Dit project is opgeslagen onder de naam C:\Users\Eigenaar\Documents\Gasleiding omgeving Hulst.crp en is laatstelijk bijgewerkt op 20-03-2018.

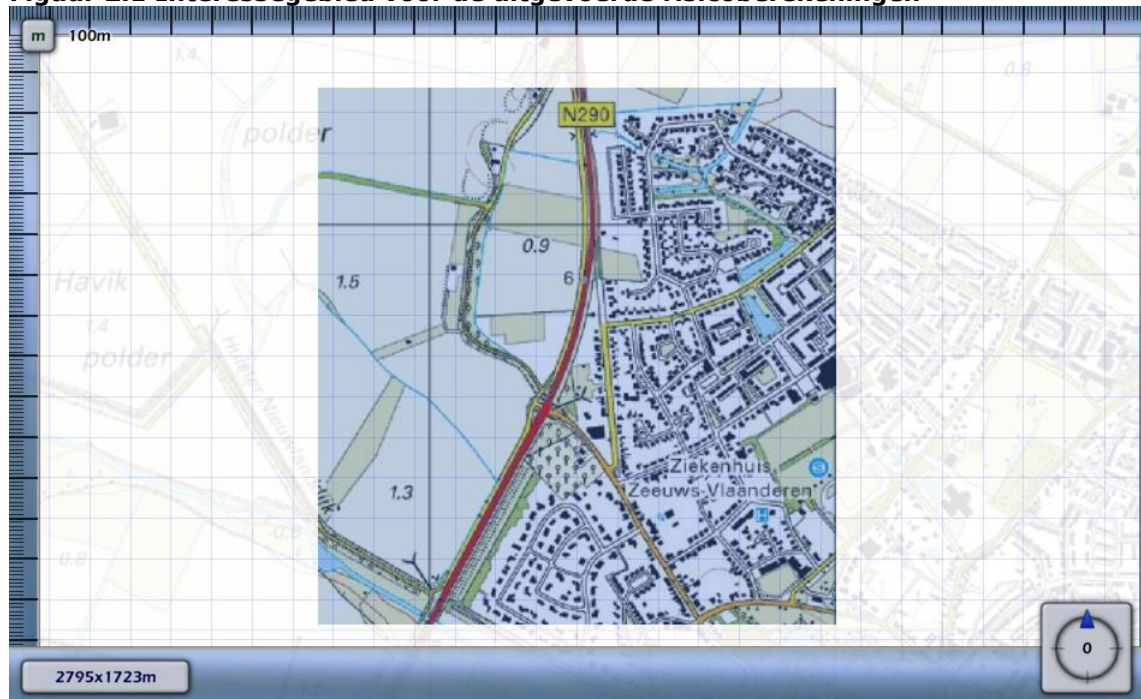
Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Woensdrecht. De gebruikte ruwheidslengte is 0,1 meter.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

2.1 Interessegebied

Het interessegebied is weergegeven in figuur 2.1

Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen



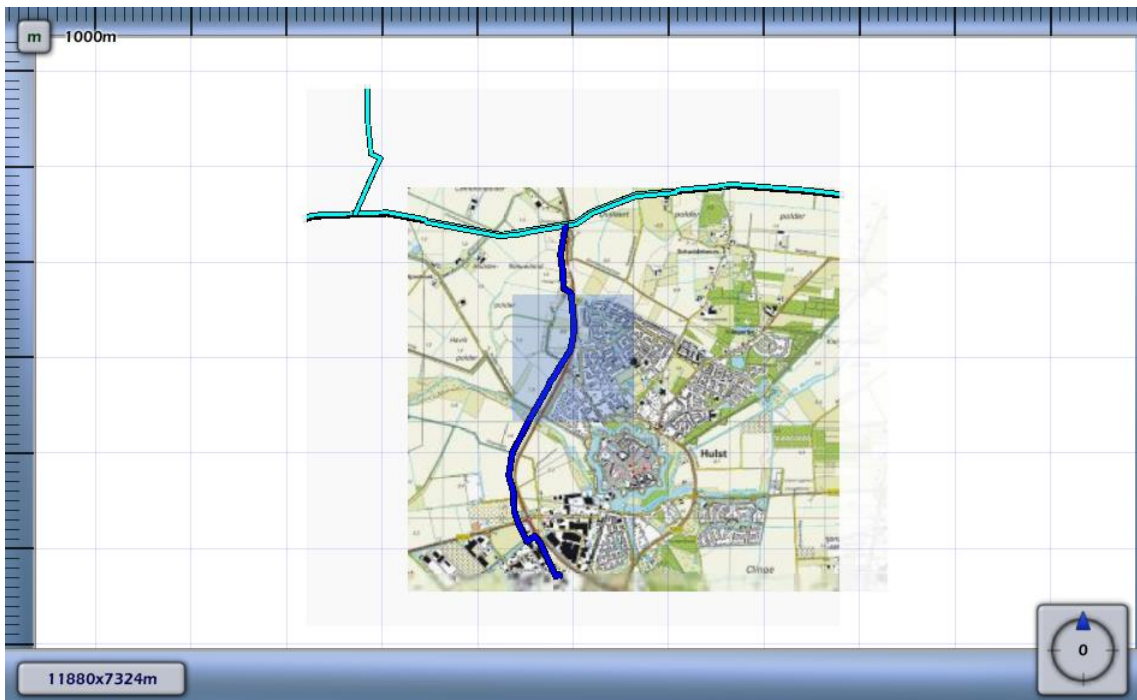
2.2 Relevante leiding

Op basis van het gespecificeerde interessegebied is de volgende aardgastransportleiding meegenomen.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	5017_leiding-A-530-06-deel-1	168.30	66.20	23-03-2018

De leiding is gevisualiseerd in figuur 2.2.

Figuur 2.2 Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied









2.3 Populatie

De ingevoerde populatie is weergegeven in figuur 2.3

Figuur 2.3 Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen



Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
----------------------	-----------------------	--------------------------

Wonen		
Werken		
Evenement		

Populatiebestanden

Pad	Type	Aantal	Percentage Personen
..\bijeem_sport_cel_zkh-dag100-nacht80.txt	Wonen	48	
..\industrie-dag100-nacht30.txt	Werken	8	
..\kantoor_kliniek_onderwijs_winkel-dag100-nacht0.txt	Werken	93	
..\wonend_vakantiehuis-dag50-nacht100.txt	Wonen	1381	

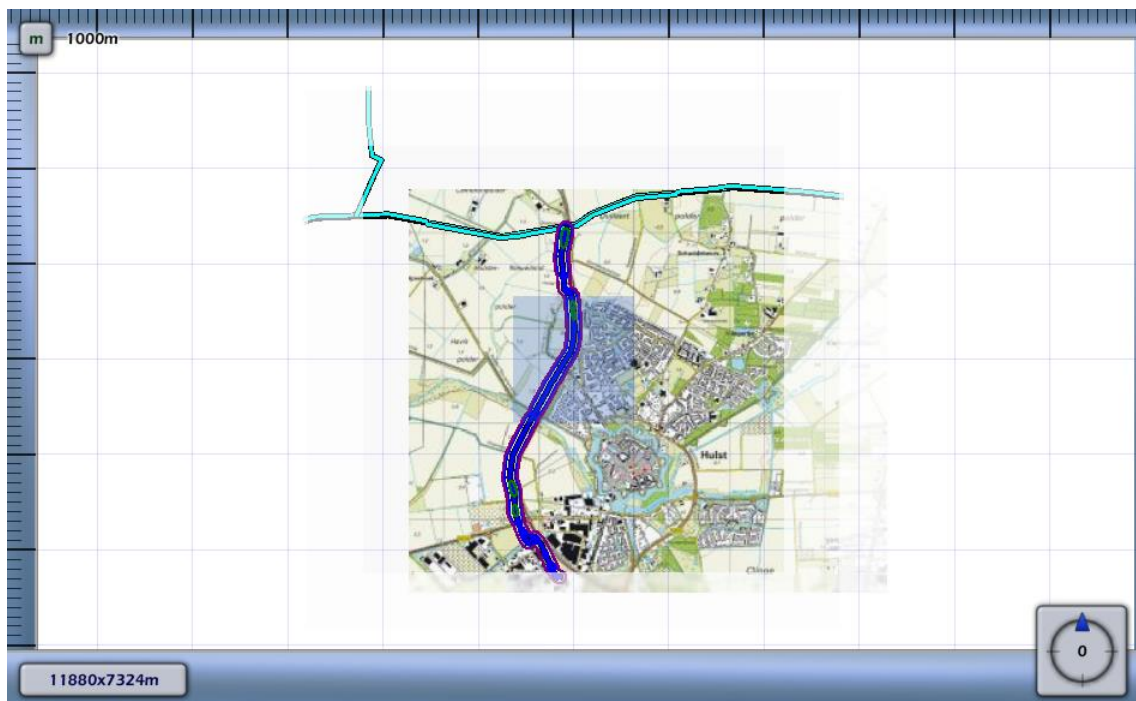
De populatiebestanden zijn ontleend aan de Populatieservice en besproken met de gemeente Hulst. De komende jaren zijn geen nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleidingen voorzien.

3 Plaatsgebonden risico

Voor de in voorgaande hoofdstuk genoemde leiding is het plaatsgebonden risico bepaald. Voor de leiding wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart.

3.1

Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor 5017_leiding-A-530-06-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



Conclusie:

Binnen de contour van het plaatsgebonden risico PR 10-6 zijn geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd.

1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor iedere leiding wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

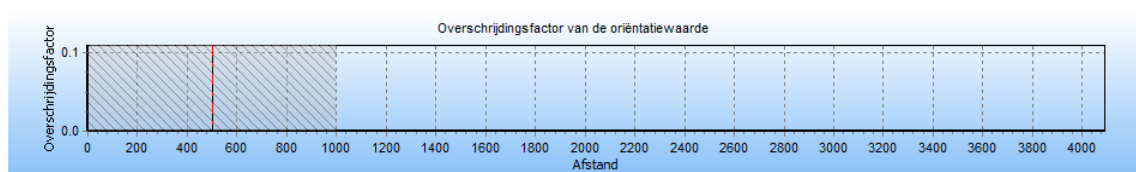
De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

Conclusie:

Uit de berekening blijkt dat er geen overschrijding is van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Door de geringe populatie binnen het invloedsgebied is er geen groepsrisico.



4.1 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor 5017_leiding-A-530-06-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.2

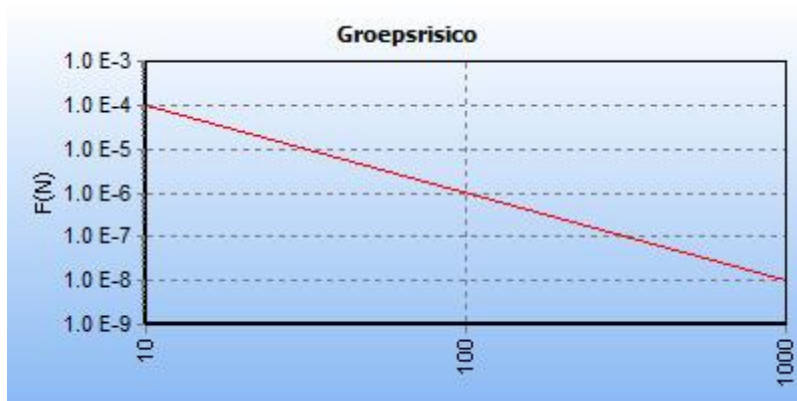
Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor 5017_leiding-A-530-06-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



5 FN curves

Voor de eerder genoemde leiding A530 -06 is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor elk van de leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

5.1 Figuur 5.2 FN curve voor 5017_leiding-A-530-06-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00



6 Conclusies

Voor de aardgastransportleiding A 530-06 zijn geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico aangetroffen. Door de geringe populatie binnen het invloedsgebied van deze leiding is er geen groepsrisico.

Ook is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied. Voor de komende jaren zijn er geen ontwikkelingen gepland die het aantal personen binnen het invloedsgebied van de aardgasleidingen verhogen. Dit is met de gemeente Hulst afgestemd.

7 Referenties

- [1] Handleiding Risicoberekeningen Bevb. Versie 1.0. 20 december 2010.
- [2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.
- [3] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.
- [4] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.
- [5] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.