

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN



BUITENGEBIED HULST FREDERIK HENDRIKSTRAAT ONG. LAMSWAARDE

VAN BOVEN | CIVIELE TECHNIEK
PROJECTMANAGEMENT

VAN BOVEN | COMMUNICATIE
PROJECTMANAGEMENT

VAN BOVEN | MILIEU
PROJECTMANAGEMENT

VAN BOVEN | RUIMTE
PROJECTMANAGEMENT

Colofon

Documentgegevens

Titel : Frederik Hendrikstraat ong., Lamswaarde
Datum : 31 oktober 2022
Status : Vastgesteld
Versie : 4.31.10.22
IMRO : NL.IMRO.0677.bpbuitenfrhendrik-001V

Opdrachtgever

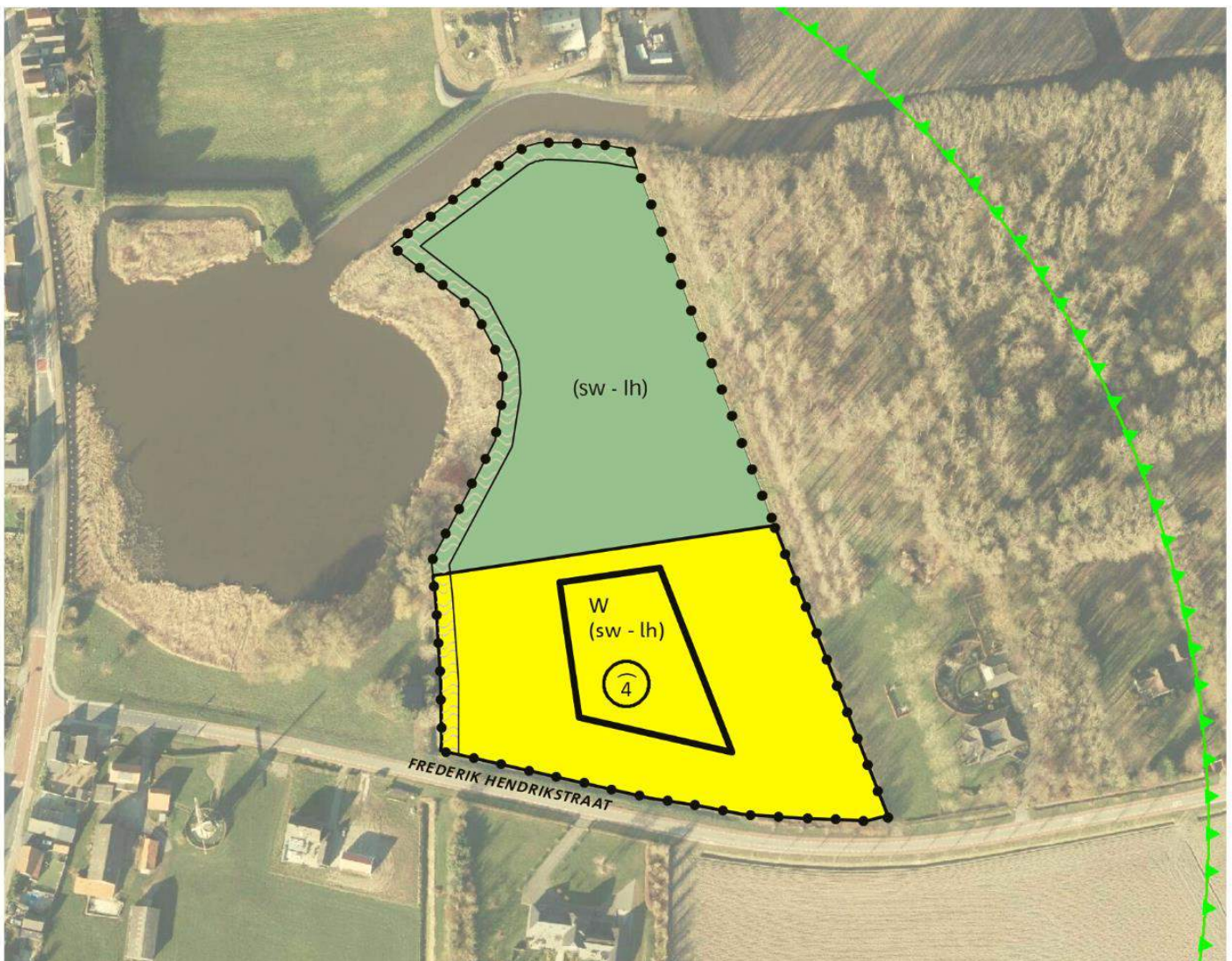
Naam : mevrouw Inez Pérez Andújar

Opdrachtnemer

Naam : Van Boven Projectmanagement
Adres : 's-Gravenstraat 167
4567 AD Clinge
Auteur : ing. D.G.M. (Dennis) van Boven
Contact: 06-46 32 53 27
info@vanbovenprojectmanagement.nl

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED HULST

TOELICHTING



FREDERIK HENDRIKSTRAAT ONG. LAMSWAARDE

Gemeente:
Status:
Versie:
IMRO:
Project:
Datum:
Opgesteld door:
In opdracht van:

Hulst
Vastgesteld
4.31.10.22
NL.IMRO.0677.bpbuitenfrhendrik-001V
Frederik Hendrikstraat ong. Lamswaarde | K1425
31 oktober 2022
Van Boven Projectmanagement
mevr. Inez Pérez Andújar

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. PLANGEBIED	1
1.3. VIGERENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	3
1.4. PROCEDURE	4
1.5. LEESWIJZER	4
2. PLANGEBIED	5
2.1. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.2. SITUERING PLANGEBIED	5
2.3. BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED	6
2.4. LANDSCHAPSVISIE	7
2.5. RUIMTE-VOOR-RUIMTE	7
2.6. BOUWTITEL	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1. RIJKSBELEID	9
3.2. PROVINCIAAL BELEID	9
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	11
3.4. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING	12
4. TOETSING	14
4.1. ARCHEOLOGIE	14
4.2. LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE	15
4.3. BODEM	16
4.4. WATER	17
4.5. ECOLOGIE	21
4.6. MOBILITEIT EN INFRASTRUCTUUR	22
4.7. MILIEUZONERING	23
4.8. MILIEUKWALITEITSEISEN	24
4.9. AERIUS-BEREKENING	28
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	28
5. JURIDISCHE VORMGEVING	29
5.1. STANDAARD VERGELIJKBARE BESTEMMINGSPLANNEN (SVBP)	29
5.2. OPZET BESTEMMINGSREGELING	29
5.3. GEHANTEERDE BESTEMMINGEN	30
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
6.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
BIBLIOGRAFIE	32

- APPENDIX 1 | Aanvraagformulier watertoets
- APPENDIX 2 | Quickscan flora & fauna
- APPENDIX 3 | Vereveningsovereenkomst gemeente Terneuzen
- APPENDIX 4 | E-mailcorrespondentie Waterschap Scheldestromen
- APPENDIX 5 | AERIUS-berekening
- APPENDIX 6 | Advies Stichting Molen Vogelzicht
- APPENDIX 7 | Aanvullend natuuronderzoek
- APPENDIX 8 | Aanvullend bodemonderzoek
- APPENDIX 9 | Ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het perceel, Frederik Hendrikstraat ong. te Lamswaarde aangekocht met de intentie daar te gaan wonen. Het perceel is circa 3,05 ha groot. Het bestemmingsplan dient afgestemd te worden op het toekomstige gebruik van deze planlocatie.

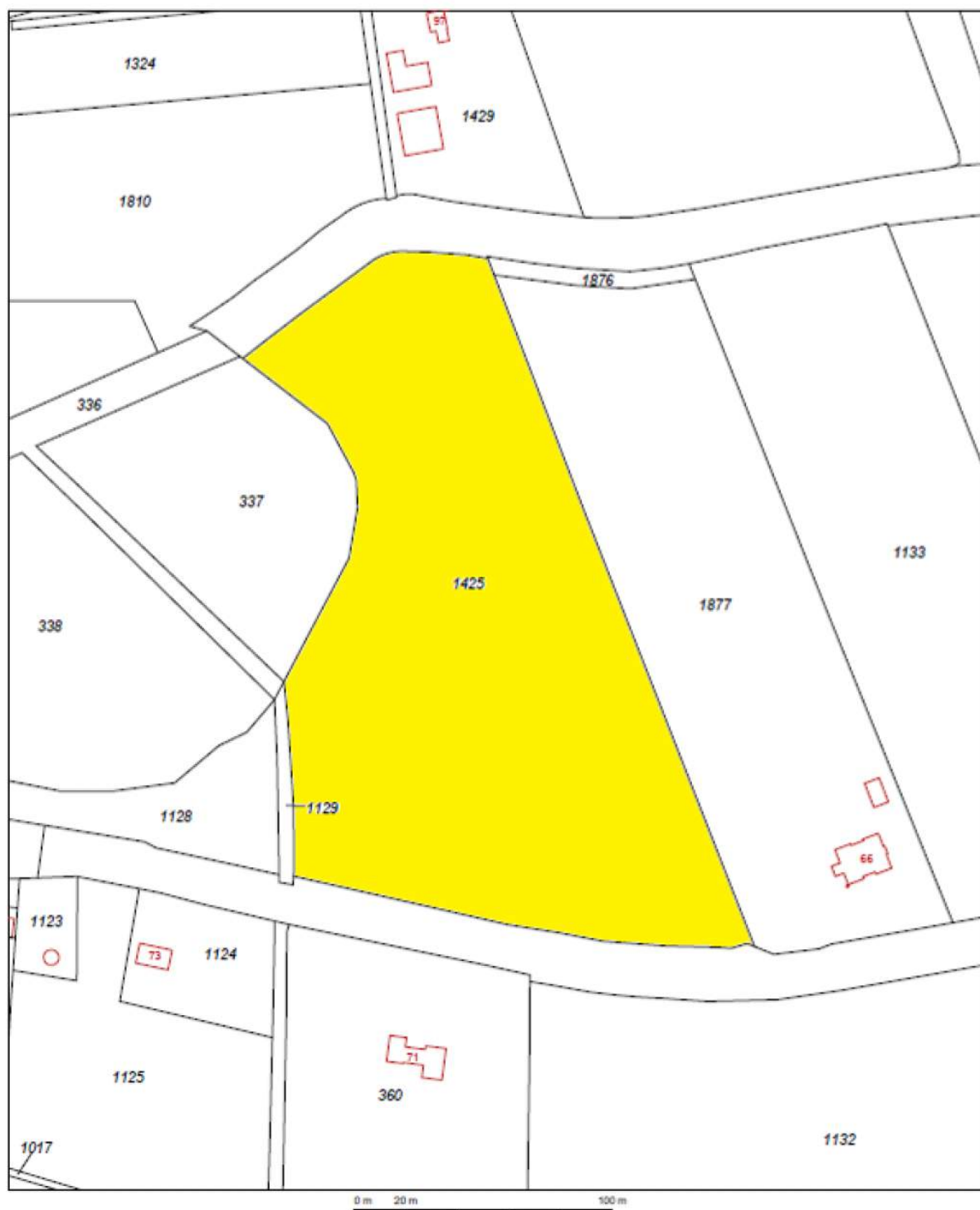
1.2. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Hontenisse, sectie K nummer 1425. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3,05ha. De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1, de afbakening van het plangebied is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

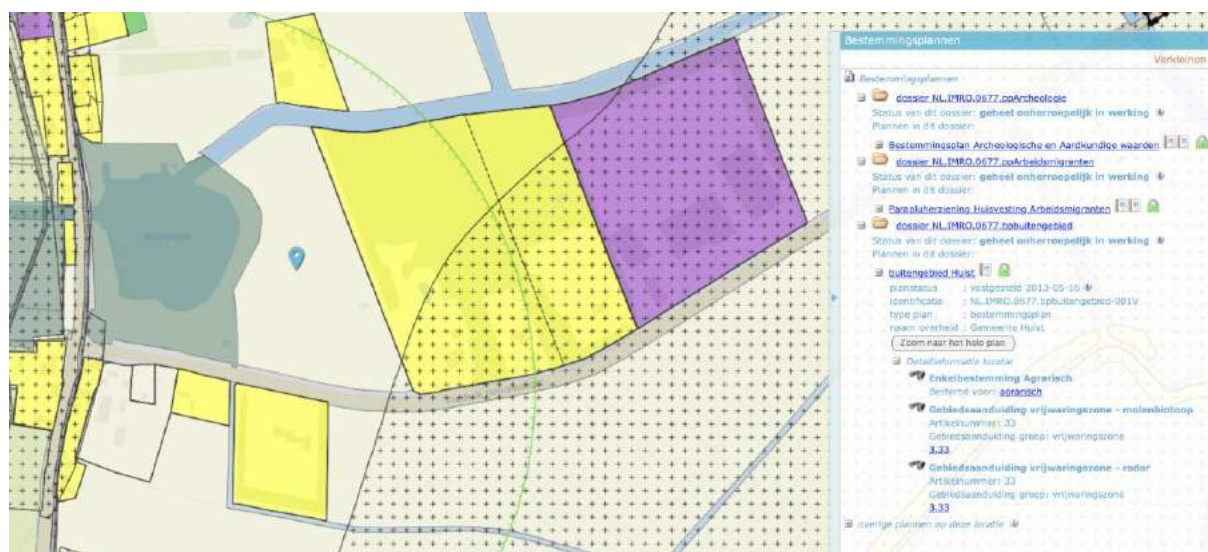
Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Frederik Hendrikstraat. De bestaande weg valt buiten het plangebied. Aan de oostzijde vormt het bestaande perceel K1877 de grens, dit perceel valt niet in het plangebied. Aan de noordzijde ligt de grens aan de Kleinvogel en aan de westzijde ligt de grens langs de singel [1129] en de Kleinvogel [337] aan het water.



Afbeelding 2. Afbakening plangebied

1.3. Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hulst op 16 mei 2013 en na goedkeuring door het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie in werking getreden en onherroepelijk geworden.



Afbeelding 3. Selectie uit bestemmingsplankaart 'Buitengebied Hulst', geraadpleegd op 15 februari 2019, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.bpbuitengebied-001V/r_NL.IMRO.0677.bpbuitengebied-001V_index.html

Voor het gehele plangebied is de 'Enkelbestemming Agrarisch' van toepassing. Het gehele plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Bestemming 'Agrarisch'

Conform artikel 3.1 mogen de gronden met deze bestemming gebruikt worden voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Er is geen bouwvlak opgenomen. Het realiseren van een woning (zonder bijbehorend agrarisch bedrijf) is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'

Conform artikel 33.6.1 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', behalve voor de daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en diens waarde als landschapsbepalend element.

In de bouwregels van artikel 33.6.2 sub a, staat opgenomen dat binnen een straal van 100m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geen nieuwe bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan het laagste punt van de verticale wiek van de molen.

In de bouwregels van artikel 33.6.2 sub b, staat opgenomen dat binnen een straal van 100 tot 400m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen nieuwe bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het laagste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

De gestelde bouwregels in artikel 33.6.2 zijn hieronder vertaald naar toegestane bouwhoogtes afgezet naar de afstand van de bebouwing tot de molen (zie Tabel 1).

Tabel 1.
Bebouwingshoogte in relatie tot afstand molen

Afstand bebouwing of beplanting tot molen	0 – 100m	125m	150m	175m	200m	225m	250m
Hoogte bebouwing of beplanting	1,00m	4,17m	5,00m	5,83m	6,67m	7,50m	8,33m

Conform artikel 33.6.3 kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 33.6.2, met dien verstande dat het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet wordt aangetast en dat advies is verkregen van de eigenaar en beheerder van de molen.

In artikel 33.6.4 wordt aangegeven dat zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken zijnde werkzaamheden mogen worden uitgevoerd met dien verstande dat de hoogte meer bedraagt dan is toegestaan op grond van artikel 33.6.2. Het gaat hierbij dan over bovengrondse constructies, installaties, apparatuur, ophogen van gronden en het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting. Voorwaarde is dat een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden zoals bedoeld in 33.6.4. sub a, niet eerder door het bevoegd gezag wordt verleend nadat schriftelijk advies is verkregen van een molendeskundige instantie omtrent de mogelijke gevolgen voor de windvang van de molen.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar'

Conform artikel 33.7.1 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar', behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van het radarverstoringgebied van Vliegbasis Woensdrecht teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

1.4. Procedure

Het College van B&W van de gemeente Hulst zijn voornemens, conform het genomen principebesluit d.d. 21 augustus 2018, om het initiatief tot wonen op deze locatie mogelijk te maken onder voorwaarde dat door initiatiefnemer een bouwtitel wordt verkregen middels de ruimte-voor-ruimte-regeling. Daarnaast dient bij het omzetten van de bestemming de aanduiding 'landhuis' te worden opgenomen om de natuurwaarden op het perceel te versterken.

1.5. Leeswijzer

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

2. PLANGEBIED

2.1. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Frederik Hendrikstraat te Lamswaarde. De Frederik Hendrikstraat vormt een verbindingsweg tussen de kern van Lamswaarde die ten oosten van het plangebied ligt en de provinciale weg N689 ten westen van het plangebied, gelegen aan het dorp Kuitaart.

Kuitaart is na 1615 – toen de Oostvogelpolder werd herdijkt – ontstaan als dijkdorp. Kuitaart is een polderdorp in de Oost-Vogelschor Polder en behoorde sinds de gemeentelijke herindeling in 1970 tot de gemeente Vogelwaarde. Voor de gemeentelijke herindeling van Zeeuws-Vlaanderen in 2003 behoorde Kuitaart tot de gemeente Hontenisse.

Langs de Frederik Hendrikstraat zijn, ten westen van de aansluiting met het Abeeledreefje, verspreid agrarische percelen aanwezig. Ten noorden van de Frederik Hendrikstraat ligt een kleine lintbebouwing van een drietal woningen met ‘landhuis’ bestemming. Aan de zuidzijde van de Frederik Hendrikstraat bevinden zich naast agrarische percelen nog enkele woningen en een korenmolen, type grondzeiler, gebouwd in 1865. Deze molen valt onder het eigendom van de ‘Stichting Molen Vogelzicht’ en draait nog regelmatig op vrijwillige basis.

De aanwezige bebouwing in de nabijheid van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een á twee bouwlagen met een kapconstructie. Ter plaatse van de Frederik Hendrikstraat geldt een maximumsnelheid van 60km/u.

2.2. Situering plangebied

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Hulst’ heeft het perceel de ‘Enkelbestemming Agrarisch’. Op het perceel wordt de laatste jaren mais verbouwd. Op het perceel staat een houten schuurtje van 24m² op een betonnen fundering met een golfplaten dak. Nabij dit schuurtje is een aansluiting op de waterleiding aanwezig. Het perceel wordt middels drie dammen ontsloten op de Frederik Hendrikstraat.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Afbeelding 4. Indruk plangebied westzijde



Afbeelding 5. Indruk plangebied oostzijde

2.3. Beoogde situatie plangebied

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is de nationale RO-standaard SVBP2012 gehanteerd. Gekozen is voor een flexibele opzet met de bestemming Wonen en een groot bouwvlak met een bebouwingspercentage, zodat de exacte locatie van de gebouwen nog kan worden verfijnd. In Figuur 1 is deze beoogde situatie weergegeven.

Binnen de woonbestemming **W** is met inachtneming van de functieaanduiding 'landhuis' het bebouwingsvlak weergegeven.



Figuur 1. Beoogde planologische situatie

Binnen dit bebouwingsvlak mag het grondvlak van het landhuis niet groter zijn dan 225m². De maximale inhoud bedraagt maximaal 750m³, met een maximale goothoogte van 4m.

Conform de functieaanduiding 'landhuis' mag alleen bebouwing plaatsvinden als het perceel groter is dan 2ha en minimaal 50% wordt ingericht middels opgaand hout. De grootte van het voorliggende plangebied bedraagt ruim 3ha.

Rekening houdend met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone – molenbiotoop', de aanwezige natuurwaarden 'Kleine Vogel' en het bos aan de oostzijde van het plangebied ligt het voor de hand om de inrichting van 50 % opgaand hout te concentreren aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Aan de zuidzijde is de initiatiefnemer voornemens deze in te richten als 'historische boomgaard'. De 'historische boomgaard' karakteriseert zich door de toepassing van hoogstamfruitbomen. Doordat de oogst van hoogstamfruitbomen bewerkelijker is dan laagstamfruitbomen en daarmee economisch gezien voor een fruitteler minder aantrekkelijk is, zijn deze karakteristieke elementen de laatste jaren steeds meer uit het landschap verdwenen. De hoogstamfruitgaard levert naast het fruit voor de mens ook voedsel voor insecten en vogels en dient als schuilplaats voor allerlei dieren. Tevens blijven hierdoor oude fruitrassen bewaard, wordt CO₂

vastgelegd en wordt een substantiële meerwaarde gecreëerd door een verhoogde biodiversiteit en landschappelijke waarde.

De inrichting van het opgaand hout binnen het plangebied zal de ondergrens van 50% ruimschoots gaan overschrijden en zal plaatsvinden op advies van een ecooloog en/of onder begeleiding van Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ).

2.4. Landschapsvisie

De realisatie van 50% opgaand hout in de vorm van kwalitatief hoogwaardige natuur zal gebeuren in nauw overleg met de Stichting Landschapsbeheer Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Daarnaast is het de wens van initiatiefnemer om de overige 50% van het perceel ook zoveel mogelijk in te richten met hoogwaardige landschapselementen en natuur.

De door initiatiefnemer gewenste natuurdoeltypen op het gehele perceel zijn:

- hoogstamboomgaard;
- kruiden- en faunarijk grasland;
- bloemrijk grasland;
- struweelhagen;
- voedselrijke, soortenrijke ruigtes langs waterlopen en boszomen cfr. Natura-2000 habitattypen 6430.

Een landschapsecologische systeemanalyse en een gedetailleerd overzicht van de inrichting van het perceel is opgenomen in het beplantingsplan (zie appendix 1 van de planregels).

Het bestemmingsplan is hiermee in relatie tot het aspect landschapsinrichting uitvoerbaar.

2.5. Ruimte-voor-ruimte

Op het perceel aan de Frederik Hendrikstraat ong. te Lamswaarde rust momenteel de bestemming agrarisch. Om woningbouw op dit perceel te kunnen realiseren is een verplaatsing van een bouwtitel noodzakelijk. De bouwtitel is te verkrijgen door de sloop van een woning elders of middels de ruimte-voor-ruimteregeling. Dit kan gerealiseerd worden door de sloop van minimaal 500 m² bestaande bedrijfsbebouwing of een woonhuis in het buitengebied en vervolgens het bouwvlak van deze objecten te verplaatsen naar het perceel K1425 aan de Frederik Hendrikstraat.

Initiatiefnemer heeft aan de afdeling Ruimtelijke Ordening van Gemeente Hulst laten weten medewerking te willen verlenen aan de sloop van bedrijfspanden en/of woonhuizen in het buitengebied van de Gemeente Hulst of een andere Zeeuwse gemeente om zodoende een bouwtitel voor het perceel aan de Frederik Hendrikstraat in Lamswaarde te verkrijgen.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 21 augustus 2018 positief gereageerd op het principeverzoek (met kenmerk AV/18.0527). Wel dient daarbij voldaan te worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling, en tevens de aanduiding 'landhuis' opgenomen te worden.

De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen aan de Frederik Hendrikstraat ong. K1425, het slopen en verwijderen van de woonbestemming op een nader te bepalen locatie passen echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Deze bestemmingsplanwijziging dient aantoonbaar te maken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat derhalve medewerking verleend kan worden aan de bestemmingsplanprocedure onder ruimte-voor-ruimteregeling.

2.6. Bouwtitel

In de op 26 juli 2017 ondertekende verevenings-/anterieure overeenkomst met zaaknummer 226756 van de gemeente Terneuzen (zie appendix 3) staat vermeld dat met het slopen van glasopstanden van 1,5ha gelegen aan de St. Jansstraat 6 te Zuiddorpe – kadastraal bekend gemeente Axel, sectie P nrs. 327 (ged.) en 328 een drietal bouwtitels verkregen zijn. Op dit adres was een agrarische bestemming gevestigd voor een glastuinbouwbedrijf.

Met het slopen van de glasopstanden is de bedrijfsvoering gestaakt en is de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden – dekzandgebied', waarmee het bouwvlak is komen te vervallen. Dit is vastgelegd in het wijzigingsplan NL.IMRO.0715.BPBG01-VG98 wat door de gemeente Terneuzen onherroepelijk is vastgesteld op 2 november 2017. Het adres St. Jansstraat 6 te Zuiddorpe valt onder het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Terneuzen. De verkregen bouwtitels vallen hiermee onder de ruimte-voor-ruimteregeling van de Provincie Zeeland. Initiatiefnemer wil één van deze drie titels verplaatsen naar de Frederik Hendrikstraat ong. te Lamswaarde zoals vermeld in paragraaf 2.5.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats. Goede ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking worden behandeld in paragraaf 3.4. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Op 11 maart 2016 is de eerste herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Deze herziening en wijziging hebben onder andere betrekking op het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen in Zeeland.

Op 7 juli 2017 is de tweede herziening van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Deze herziening en wijziging hebben onder andere betrekking op het beleid voor pluimveehouderijen, zonneparken en bedrijventerreinen.

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft de Provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Hoofddoel hierbij is om vóór de einddatum van het huidige Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (7 november 2018) een gedragen, integraal en uitvoerbaar beleidsplan voor de fysieke leefomgeving vast te stellen en te publiceren. Dit is noodzakelijk om een basis te hebben voor de inzet van wettelijke instrumenten, als basis voor uitvoeringsprogramma's na 2018 en om afspraken na te komen over (onder andere) doorvertaling van de kustvisie. Daarnaast is de ambitie om te anticiperen op de werkwijze van de Omgevingswet die op 1 januari 2021 in werking treedt.

In het omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Woonfunctie landelijk gebied

In het Omgevingsplan Zeeland 2018 wordt aangegeven dat de positie en de functie van het landelijk gebied blijft veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoetgekomen

worden aan de vraag naar landelijk wonen. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

Het gebruik van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is hiervoor een procesvereiste. Dit houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Uitzonderingen op deze hoofdlijn vormen kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied die bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan alsmede op de 'Goede ruimtelijke ordening'.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, staan gedefinieerd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening Zeeland 2018 geraadpleegd. Deze kaarten zijn uitgewerkt in de artikelen 2.8, 2.28 en 4.13 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Deze artikelen hebben respectievelijk betrekking op het mogelijk maken van windenergie op deze locatie, het aanwezig zijn van beschermd landschap of erfgoed en de nabijheid van een regionale kering.

Artikel 2.8 en 4.13 zijn niet van toepassing omdat de initiatiefnemer niet van plan is een windmolen te plaatsen conform artikel 2.8 en het plangebied ver verwijderd is van de regionale keringen zoals getoond op bijlage 8 behorende bij artikel 4.13 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Conform de kaart zoals getoond in bijlage 12 behorende bij artikel 2.28 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 valt het plangebied onder 'kreekrestanten'. Zie ook Figuur 6 in paragraaf 4.2.

Er zijn op deze herstructurering geen specifieke provinciale belangen in het geding.

Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd en gebruik gemaakt wordt van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming met aanduiding 'landhuis' waarbij 50 % van het perceel, oftewel minimaal 1,5 hectare moet bestaan uit opgaand hout. Door invulling te geven aan deze aanduiding wordt landbouwgrond omgevormd naar natuur wat een aanzienlijke verbetering is voor de biodiversiteit. Middels het bestemmingsplan worden nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd onder de ruimte-voor-ruimteregeling wat een verbetering is voor de landschappelijke kwaliteit in Zeeland.

Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan het gestelde in het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hulst vastgesteld. Doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente neemt bij besluiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen de structuurvisie als leidraad en handelt daar in beginsel naar.

Zoals te zien is op de overzichtskaart 'strategieën gemeente Hulst' van de 'Structuurvisie Hulst' ligt het plangebied binnen de strategie 'verbreden'. Binnen deze strategie is men ontevreden over de huidige mono-functionaliteit. Er moet gefaciliteerd worden dat nieuwe functies worden toegevoegd en worden gecombineerd met kwaliteitsverbeteringen.

Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd en gebruikgemaakt wordt van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming met de aanduiding 'landhuis'. Hierbij wordt minimaal 50% van het plangebied ingericht met opgaand hout. Middels het bestemmingsplan wordt een verouderde woon- of bedrijfslocatie gesaneerd en wordt middels de landhuisregeling nieuwe natuur toegevoegd. Dit dient als nieuwe ontwikkeling wat door een toename van flora en fauna een kwaliteitsimpuls geeft aan het gebied.

Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het gestelde in de Structuurvisie Hulst.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

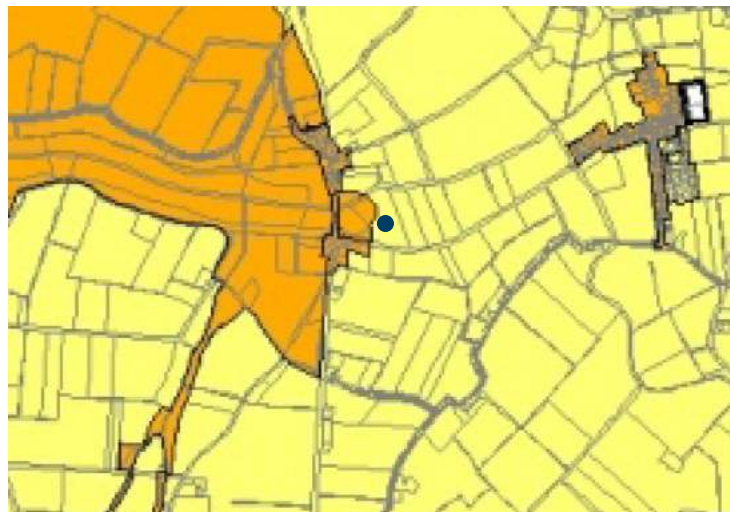
Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (1 oktober 2015). In deze nota is het welstandsbeleid versoepeld. Zo zijn bijvoorbeeld meer bouwwerken welstandsvrij. Ook het aantal welstandsvrije gebieden is verruimd. Verder is geconstateerd dat bepaalde gebieden meer betrokkenheid vragen van de gemeente dan andere. Daardoor worden vier gebieden of objecten onderscheiden met verschillende beoordelingsniveaus:

- Bijzonder (rood);
- Normaal (oranje);
- Soepel (geel);
- Vrij.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt in een (geel) gebied met een soepel beoordelingsniveau (zie Figuur 2). Bij gebieden of objecten met een soepel niveau ligt de nadruk op het bieden van ruimte voor uitbreiding of verbouwing. Beoordeling van bouwplannen blijft beperkt tot de hoofdkenmerken van die bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied direct zichtbaar zijn. Alle bouwactiviteiten op een achtererf worden niet preventief beoordeeld. Hiervoor wordt uitgegaan van de definiëring van het achtererf zoals omschreven in hoofdstuk 2 (Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hulst, 2015 p.13). Daarnaast worden bouwplannen uitsluitend beoordeeld aan de hand van de hoofdkenmerken, zoals massa, hoofdvorm, samenhang, gevelaanzicht, tenzij sprake is van een monument of andere bijzondere situatie.

BEOORDELINGSNIVEAUS

- Bijzonder niveau
- Normaal niveau
- Soepel niveau
- Vrij niveau
- Locatie Frederik Hendrikstraat
- Gemeentegrens (CBS 2013)
- Beschermd Stadsgezicht Hulst



Figuur 2. Beoordelingsniveaus bestemmingsgebied, geraadpleegd op 15 februari 2019, van https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwi3ptaDz_HeAhWMqaQKHfHCbkQFjAAegQICBAC&url=https%3A%2F%2Fwww.gemeentehulst.nl%2Fde_Gemeente%2FBeleid_en_regelgeving%2Fgemeentelijk_beleid%2FNota_Ruimtelijke_Kwaliteit.pdf&usg=AOvVaw3zZtd2wmhno0UOXaS

Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd en gebruik gemaakt wordt van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming met de aanduiding 'landhuis'. Hierbij wordt 50% van het plangebied ingericht met opgaand hout. Middels het bestemmingsplan wordt een verouderde woon- of bedrijfslocatie gesaneerd en wordt middels de landhuisregeling nieuwe natuur toegevoegd. Dit dient als nieuwe ontwikkeling wat door een toename van flora en fauna een kwaliteitsimpuls geeft aan het gebied.

Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het gestelde in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4. Goede ruimtelijke ordening

Normaliter wordt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de laddertoets gevolgd in het kader van het thema duurzame verstedelijking. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Daarnaast geldt de Laddertoets alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Volgens de Nota van Toelichting worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen hiervan vrijgesteld. Waarbij middels de ruimte-voor-ruimteregeling geen sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Dit nieuwe ruimtelijke besluit zorgt immers voor minder bebouwing dan volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was.

Conform de laddertoets is **geen sprake van een stedelijke ontwikkeling** omdat het over één woning gaat en sprake is van een bestaande ontwikkeling.

Hoewel de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op voorliggend bestemmingsplan, moet wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in het kader van de uitvoerbaarheid aandacht moet worden besteed aan de **behoefte** van het plan.

De manieren waarop in diverse behoeften wordt voorzien is hieronder uiteengezet:

- Bevordering van de biodiversiteit door middel van zorgvuldig gekozen vegetatie (zie beplantingsplan in appendix 1 van de planregels). Voorbeelden zijn lijnelementen zoals: knotwilgen, takkenrillen, houtwallen, et cetera.
- Bevordering van de cultuurhistorische waarde van het landschap door het realiseren van een historische hoogstamboomgaard. Dit zeldzame – in Zeeuws-Vlaanderen verdwijnende – landschapselement wil initiatiefnemer hier realiseren voor educatieve doeleinden, het bewustzijn van omwonenden te verhogen en tevens biodiversiteit te vergroten. Van fruitteelt is geen sprake, hetzij voor eigen gebruik.
- Het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd en gebruik wordt gemaakt van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming met de aanduiding 'landhuis'. Hierbij wordt minimaal 50% van het plangebied ingericht met opgaand hout. Middels het bestemmingsplan worden bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd onder de ruimte-voor-ruimteregeling om zodoende een verbetering van de landschappelijke kwaliteit in Zeeland te realiseren.
- De te bouwen woning wordt een energieneutrale woning die volledig voorziet in haar eigen energiebehoefte. De doelstelling is om de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk te houden door het gebruik van natuurlijke bouwmaterialen, zonnepanelen, warmtepomp en zuivering van afvalwater.
- Doordat de initiatiefnemer in de woning gaat wonen wordt tevens voorzien in een zekere behoefte.

Er is sprake van een kwaliteitsverbetering op het kavel waar de bouwtitel bestemd wordt. Hier gaat weliswaar agrarische grond verloren, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die aansluit op het bestaande landschap.

Ook is sprake van een kwaliteitsverbetering op de plaats waar de bouwtitel vandaan komt. Daar wordt de bebouwing weggenomen en maakt deze plaats voor natuur. Het uitzicht op de glasopstallen is hier verdwenen, evenals de intensieve bedrijfsactiviteiten die verbonden zijn met de glastuinbouw. De gronden worden nu ingezet voor grondgebonden activiteiten, die een beperkter invloed op de woon- en leefomgeving hebben.

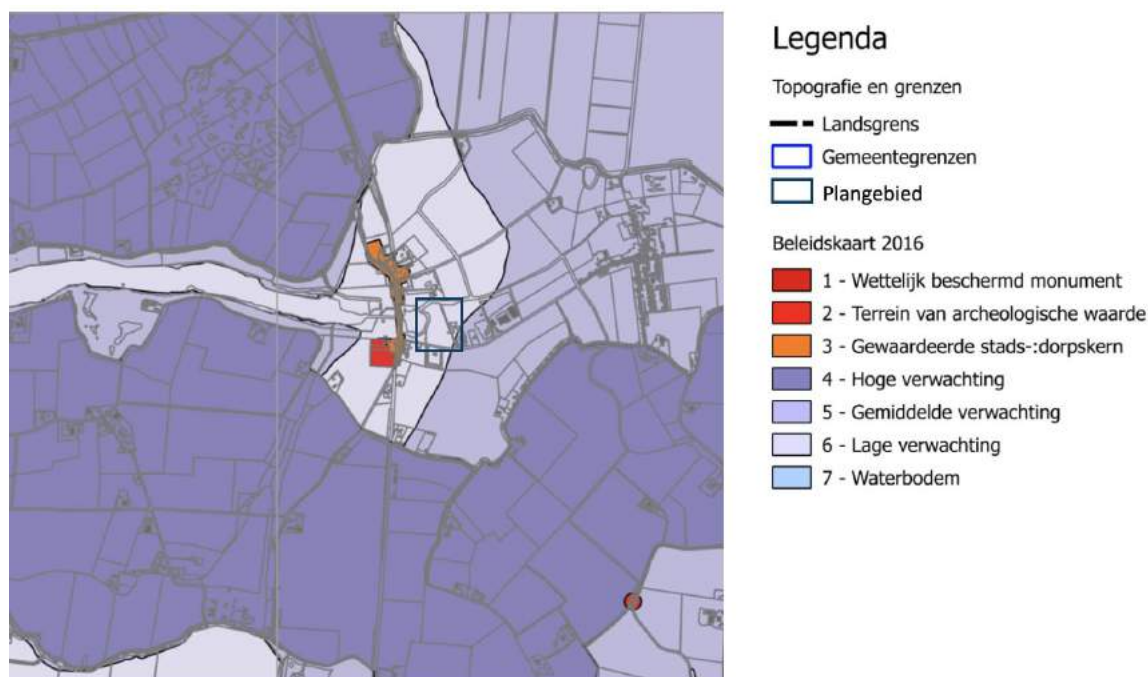
Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van haar inwoners. Met de sloop van detonerende, vrijkomende agrarische bebouwing wordt verpaupering tegengegaan. Het geldende beleid biedt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Ook aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, wordt voldaan.

4. TOETSING

4.1. Archeologie

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

De gemeenteraad van Hulst heeft op 8 juni 2017 het bestemmingsplan 'Hulst Archeologische en Aardkundige Waarden' vastgesteld (zie Figuur 3). Daarin heeft het voorliggende plangebied volgens de bijlagen 'Archeologische beleidskaart' en 'Archeologische Vrijstellingenkaart in de diepte op landbodem' een lage verwachting en hiermee een vrijstelling aangaande archeologische verwachting.



Figuur 3. Archeologische beleidskaart, geraadpleegd op 15 februari 2019, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.ppArcheologie-001V/b_NL.IMRO.0677.ppArcheologie-001V_tb2.pdf



Figuur 4. Archeologische vrijstellingskaart, geraadpleegd op 15 februari 2019, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.ppArcheologie-001V/b_NL.IMRO.0677.ppArcheologie-001V_rb1.pdf

Ondanks dat er geen verplichting ligt voor een nader archeologisch onderzoek, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen (zie

). Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook alert te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om alert te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten direct te melden bij de SCEZ op telefoonnummer 0118 670 878.

Het bestemmingsplan is hiermee in relatie tot het archeologisch aspect uitvoerbaar.

4.2. Landschap en cultuurhistorie

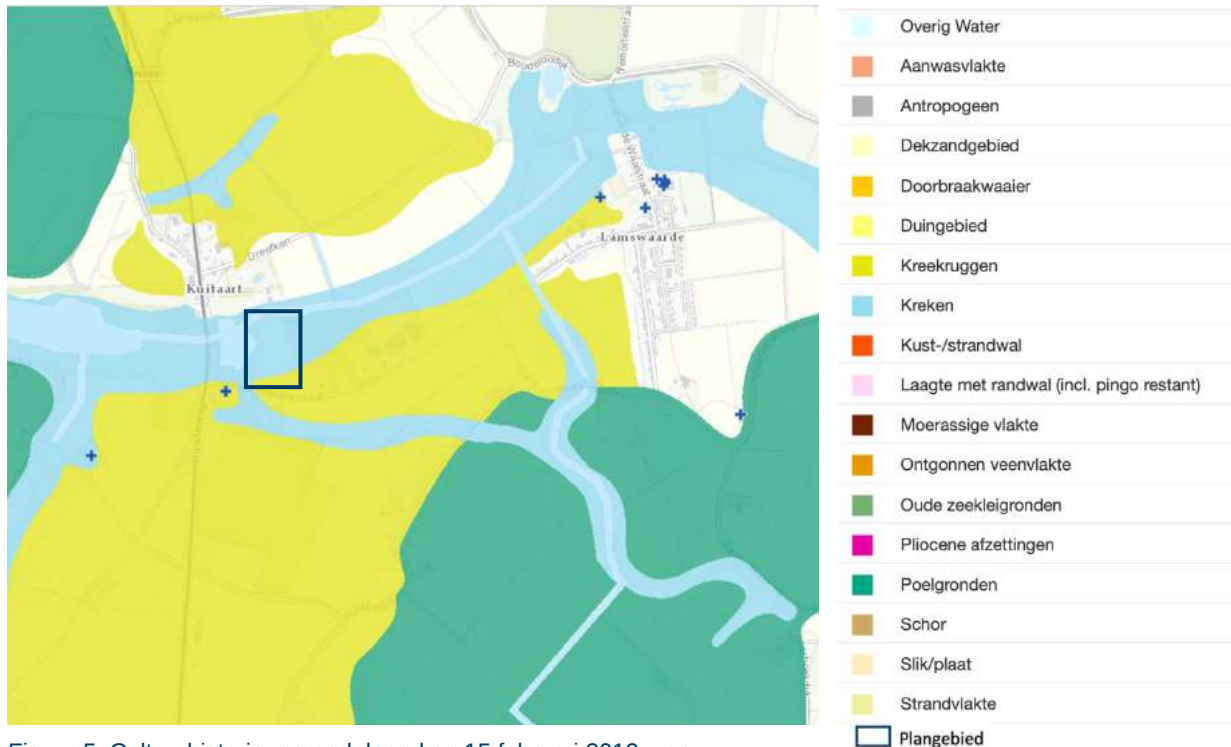
Kuitaart is na 1615 – toen de Oostvogelpolder werd herdijkt – ontstaan als dijkdorp. Kuitaart is een polderdorp in de Oost-Vogelschor Polder, het behoorde sinds de gemeentelijke herindeling in 1970 tot de gemeente Vogelwaard. Voor de gemeentelijke herindeling van Zeeuws-Vlaanderen in 2003 behoorde Kuitaart tot de gemeente Hontenisse.

Het plangebied ligt aan de Frederik Hendrikstraat en grenst aan de oostzijde van de bebouwde kom van Kuitaart en valt onder de categorie lichte zeekelegronden met de specificatie lichte zavel.

Aan de zuidwestzijde van de Frederik Hendrikstraat bevindt zich een korenmolen, type grondzeiler, gebouwd in 1865. Deze molen valt onder het eigendom van de 'Stichting Molen Vogelzicht' en draait nog regelmatig op vrijwillige basis.

Aangezien het plangebied gelegen is in een molenbiotoop heeft de initiatiefnemer, vooruitlopend op de vergunningaanvraag, advies opgevraagd bij een molendeskundige. De Stichting Molen Vogelzicht heeft een advies uitgebracht. De strekking van het advies is dat een bestemmingswijziging en een inrichting van het perceel zoals in het plan wordt voorgesteld een meerwaarde kan geven aan de molenomgeving en de molenbiotoop niet nadelig wordt beïnvloed.

De kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zeeland geeft een overzicht van de karakteristieke landschappelijke kenmerken en cultuurhistorische waarden in de provincie. Doelstelling van de CHS is om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door behoud van het cultuurhistorisch erfgoed. Zoals te zien is in Figuur 6, zijn op de kaart van de CHS geen waardevolle historische kenmerken aangetroffen binnen het plangebied.



Figuur 5. Cultuurhistorie, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=Cultuurhistorie>

Het bestemmingsplan is hiermee in relatie tot het aspect landschap en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.3. Bodem

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteitskaart Zeeuwsch-Vlaanderen – vastgesteld in november 2009 – en geactualiseerd op 15 oktober 2015. In deze bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de zone “Buitengebied en Woonwijken > 1960”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen (zie Figuur 7). Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie) en kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart Zeeuwsch-Vlaanderen. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het Historisch bodemonderzoek conform de NEN5725 dient als basis voor het verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 wat benodigd is voor de omgevingsvergunning. Deze onderzoeken worden gedaan als de exacte locatie bekend is van het woongebouw en de bijgebouwen. De resultaten van deze onderzoeken worden als bijlage toegevoegd bij het indienen van de omgevingsvergunning.



Figuur 6. Zeeuws Bodemvenster, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=ZeeuwsBodemvenster&theme0=A&opacity=0.6&layers0=BKK%20ondergrond%2CBKK%20bovengrond%2CBodemfunctiekaart>

Kabels, leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. Binnen het plangebied is een wateraansluiting van Evides aanwezig, type: weideaansluiting. Deze aansluiting wordt bij vaststelling bestemmingsplan en verkrijging omgevingsvergunning omgezet naar een volwaardige huisaansluiting.

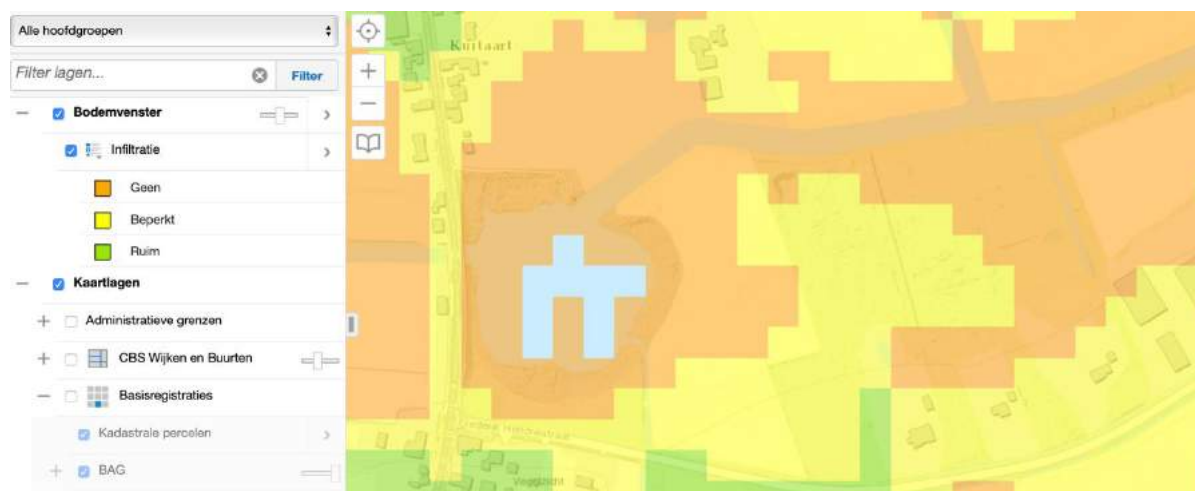
Het bestemmingsplan is hiermee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.4. Water

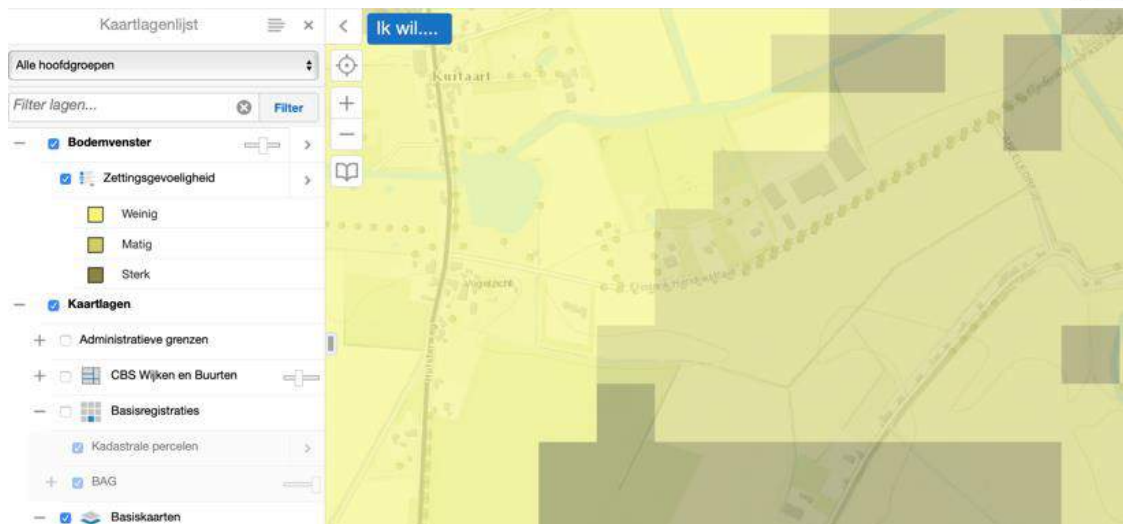
Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld (Witteveen & Bos, 2006). De watertoets-tabel is opgenomen in appendix 1. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Het plangebied kent een zavelige ondergrond, is weinig zettingsgevoelig en heeft beperkte mogelijkheden voor infiltratie, zie Figuur 8 en Figuur 9.

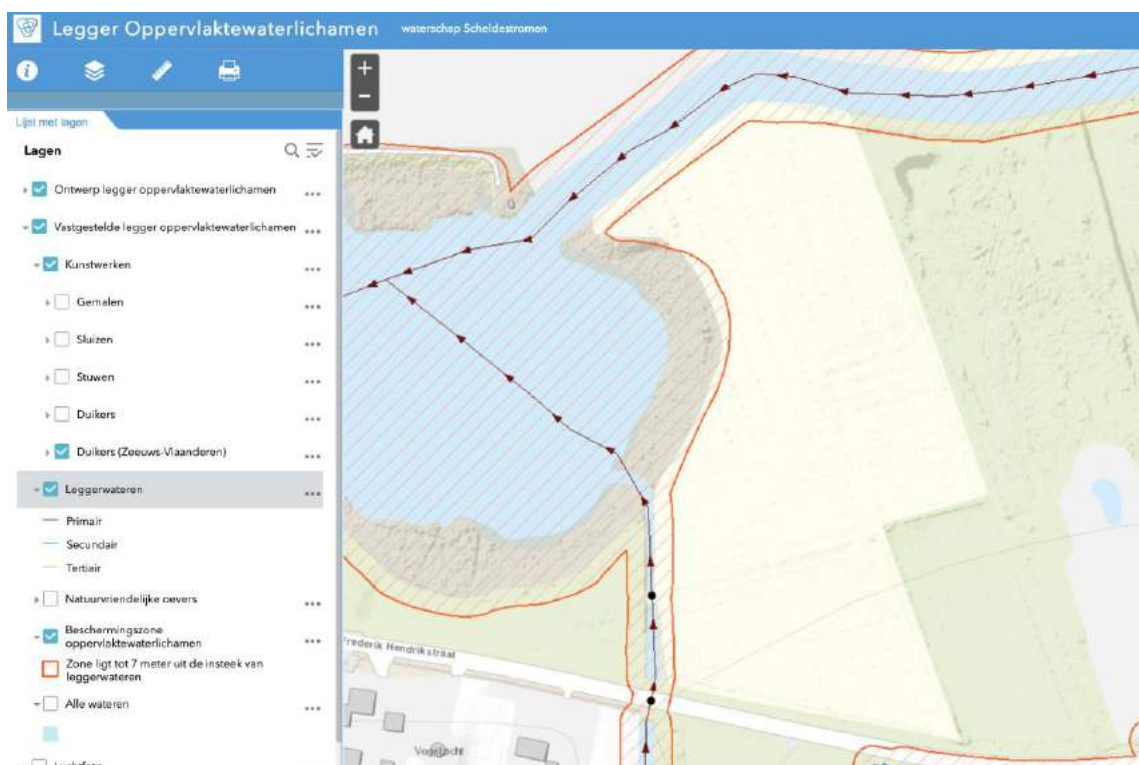


Figuur 7. Infiltratiemogelijkheden, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=ZeeuwsBodemvenster&theme0=A&opacity=0.6&layers0=Infiltratie>



Figuur 8. Zettingsgevoeligheid, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=ZeeuwsBodemvenster&theme0=A&opacity=0.6&layers0=Zettingsgevoeligheid>

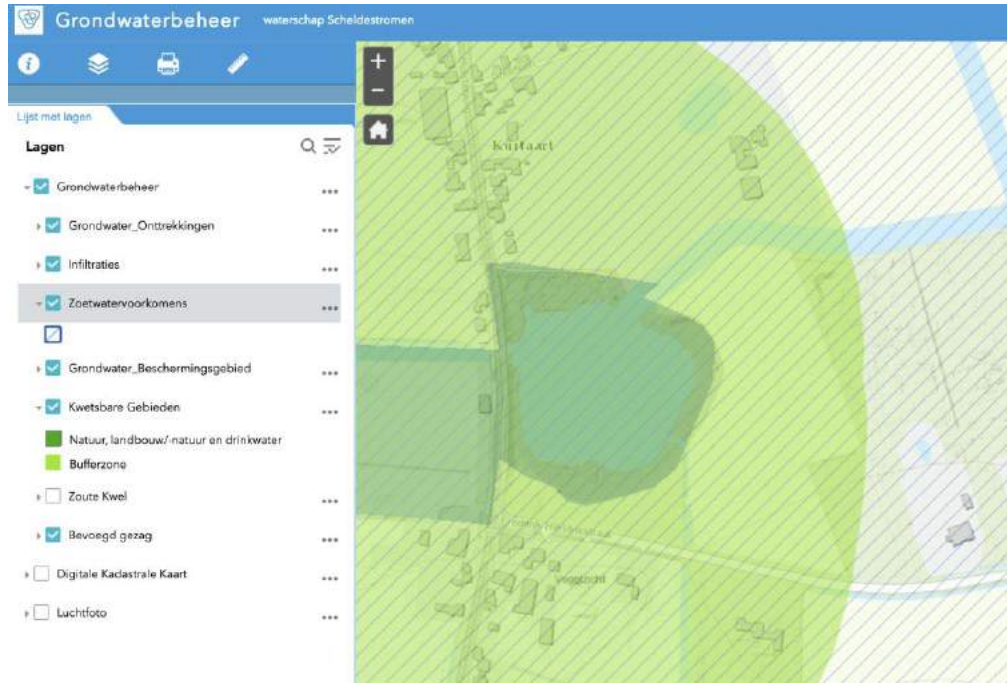
De watergangen in het plangebied die in beheer zijn van het waterschap veranderen niet en de onderhoudszones langs de waterlopen blijven intact. Het plangebied kent een afwatering naar een watergang aan de westzijde en noordzijde langs de Frederik Hendrikstraat, die is aangesloten op de Kleine Vogel die via de Grote Vogel afwatert op de Westerschelde bij gemaal Kampen. Dit watersysteem verandert niet als gevolg van het plan. Er dient rekening gehouden te worden met de 'beschermingszone oppervlaktewaterlichamen', zie Figuur 9. Deze zone van 7m breed dient voor het waterschap om onderhoud te kunnen plegen.



Figuur 9. Beschermingszone oppervlaktewaterlichaam, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <http://scheldestromen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=34a19a6fd0a14069880d974f8373dd8d>

Waterwingebied

In de nabijheid van de planlocatie wordt geen grondwater aan het gebied onttrokken. Het plangebied valt dan ook niet binnen de grondwaterbeschermingszone. Het plangebied ligt wel in de bufferzone van kwetsbare gebieden op het gebied van natuur, landbouw en drinkwater, zie Figuur 10. De nieuwbouw heeft hierop echter geen negatief effect.



Figuur 10. Beschermingszone waterwingebied, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <http://scheldestromen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c6cb7df65cec4dd28855058e1c47ab9c>

Waterberging

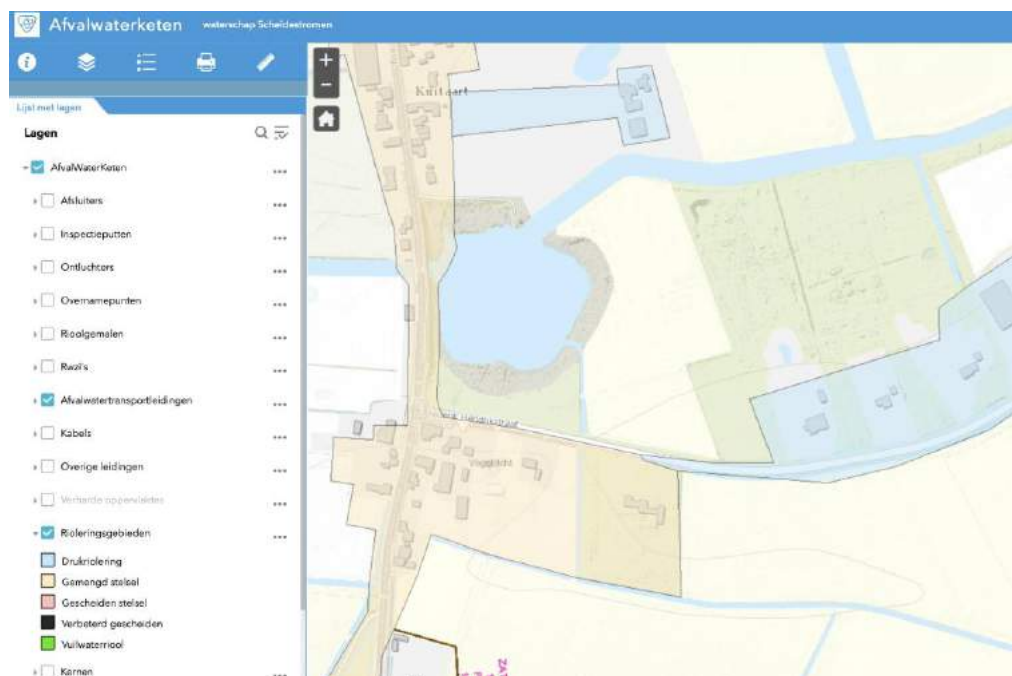
Als gevolg van de herstructurering van het gebied neemt de oppervlakte aan verharding maximaal 5% toe. Het hemelwater zal infiltreren, net als in de huidige situatie. Dat leidt op dit moment niet tot enige vorm van overlast. Gelet op de totale omvang van het plangebied is het niet de verwachting dat deze kleine toename van het verharde oppervlak voor problemen gaat zorgen. Dit wordt bevestigd door de communicatie met Waterschap Scheldestromen d.d. 1 april 2019 (zie appendix 4). Het streefpeil van het oppervlaktewater in dit peilgebied bedraagt in de winter en in de zomer respectievelijk -2,30m NAP en -2,20m NAP. Het huidige maaiveld waar de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd ligt tussen de -1,00m NAP en -0,50m NAP.

Om toekomstige wateroverlast als gevolg van hevige regenval en piekbuien te voorkomen, wordt het vloerpeil van de nieuwe bebouwing met circa 1 meter opgehoogd. Het maaiveld na ophoging ter plaatse van de te realiseren bebouwing komt hiermee te liggen tussen de 0,00m NAP en + 0,50m NAP. Het maaiveld van de rijbaan van de Frederik Hendrikstraat is ter hoogte van de geplande woning gelegen tussen + 0,50m NAP en + 1,00m NAP. De afwatering van de rijbaan en de zuidzijde van het perceel richting de Kleine Vogel blijft hiermee gewaarborgd.

Waterkwaliteit

Het plangebied is aan de westzijde aangesloten op de gemeentelijke riolering die ten zuiden van de Frederik Hendrikstraat ligt en aan de oostzijde aangesloten is op een drukriolering die eveneens aan de zuidzijde van de Frederik Hendrikstraat ligt, zie Figuur 11. Voor de bouw van de nieuwe huisvesting en de inrichting van het plangebied worden geen uitlogende materialen gebruikt. Hierdoor wordt voorkomen dat uitlogende materialen af kunnen stromen en in de bodem kunnen komen.

De initiatiefnemer had in de aanvraag van de watertoets aangegeven dat zij wensten het afvalwater (DWA) te zuiveren op eigen terrein middels een verticaal doorstromend helofytenfiltersysteem type 3B. Hierdoor zou extra belasting van de RWZI worden voorkomen en de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater zou tevens geborgd worden. Het vigerende beleid stelt echter dat men verplicht is aan te sluiten op een vrijvervalriolering of drukriolering indien deze aanwezig is binnen 40 meter van het perceel. Vanwege deze afstand is een aansluiting op het vrijvervalstelsel uitgesloten en is initiatiefnemer genoodzaakt om aan te sluiten op het drukriool wat aan de andere zijde van de weg is gesitueerd.



Figuur 11. Rioleringsgebieden, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <http://scheldestromen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=69df5948a17946afbcb0122df892ad7f>

Wateradvies

Sinds 1 november 2003 is de Watertoets verplicht. In elk ruimtelijk plan moet gemotiveerd worden hoe met het water in het plangebied omgegaan wordt en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is in appendix 1 een watertoets-tabel opgesteld, deze is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen ter controle en goedkeuring.

Conclusie

De reacties op de watertoets van waterschap Scheldestromen d.d. 1 april 2019 betroffen de aansluiting op het DWA en de waterberging, deze zijn verwerkt in deze paragraaf bij de onderdelen *waterkwaliteit* en *waterberging*. Op basis van de uitgevoerde watertoets, alsmede de beschreven waterkundige onderwerpen is het bestemmingsplan in relatie tot het aspect water uitvoerbaar (zie appendix 4).

4.5. Ecologie

Natuur Netwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het Natuur Netwerk bevinden zich ten westen van het plangebied. Het gaat om een substantieel gebied met verschillende natuurbeheertypen (zie Figuur 12). De herstructurering van het plangebied heeft echter geen invloed, noch via het water, noch op grond van een grotere belasting door menselijk gebruik. Het plangebied is gelegen tussen de Kleine Vogel aan de westzijde en een kleine lintbebouwing aan de oostzijde.



Figuur 12. Natuurnetwerkkartaat geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.zeeland.nl/kaarten-en-cijfers/kaarten/natuur-en-landschap-kaart>

De volgende typen natuur komen voor ten westen van het plangebied: brak water, kruiden- en faunairijk grasland, haagbeuken- en essenbos, moeras, vochtig weidevogelgrasland en vochtig schraalland.

Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) integreert en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming draagt zorg voor de bescherming van planten- en diersoorten.

Activiteiten waarbij schade toegebracht wordt aan beschermde dieren of planten zijn verboden. Tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij'-principe). Het is dan ook altijd zaak dat, waar mogelijk, activiteiten zonder schade aan beschermde dieren en planten uitgevoerd worden.

De Wnb erkent de intrinsieke waarde van in het wild levende diersoorten. In de wet is dan ook een zorgplicht opgenomen: iedereen moet 'voldoende zorg' in acht nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving (dus niet alleen de beschermde).

Via de Wnb is de bescherming van diverse planten en dieren in Nederland vastgelegd. Naast de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (artikel 1.11 van de Wnb) geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime:

- artikel 3.1 | Wnb: beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn;
- artikel 3.5 | Wnb: beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn;
- artikel 3.10 | Wnb: beschermingsregime 'overige soorten' (waaronder Rode Lijstsoorten).

Het is volgens de Wnb niet toegestaan om (het leefgebied van) beschermde soorten aan te tasten. Dit is vastgelegd middels verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dieren en plantsoorten zijn verboden.

Quickscan Flora & Fauna

Ecologisch adviesbureau Ecodat uit Etten-Leur heeft de Quickscan Flora & Fauna voor het plangebied uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen van het rapport weergegeven. Voor de totale inhoud van het rapport verwijzen wij u naar appendix 2: Quickscan Flora & Fauna.

- Het projectgebied bestaat uit een akkerland met in de zomer een beplanting van maïs. De potenties voor beschermde natuurwaarden beperken zich tot zoogdieren (vleermuizen).
- Middels de geplande ingreep zullen geen negatieve effecten ontstaan voor beschermde flora en/of fauna.
- Omdat geen negatieve effecten te verwachten zijn voor flora en/of fauna zal geen aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn en kunnen de geplande werkzaamheden uitgevoerd worden.

Conclusie: aanvullend natuuronderzoek

Het aanvullend natuuronderzoek heeft niet eerder aan de beraadslaging ten grondslag gelegen. Het aanvullend rapport toont aan dat het naastgelegen natuurgebied geen schade zal ondervinden van voorliggend bouwplan. De ecologische potentie wordt juist versterkt en biodiversiteit zal toenemen. Er dient ook geen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd. De Provincie heeft ingestemd met het aanvullend natuuronderzoek. Het beplantingsplan is het juridisch toetsingskader aangezien deze wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

4.6. Mobiliteit en Infrastructuur

Het plangebied wordt door middel van 3 dammen ontsloten op de Frederik Hendrikstraat. De Frederik Hendrikstraat valt onder de wegen 'buiten de bebouwde kom' met typering 'ETW-2, Verblijfsgebied'. De etmaalintensiteit ligt lager dan 3000 voertuigbewegingen per etmaal. De gemiddelde werkdag etmaalintensiteit ligt ter plaatse van het plangebied lager dan 1000 voertuigbewegingen per etmaal. Het geldende snelheidsregime op de Frederik Hendrikstraat ter hoogte van het plangebied bedraagt 50 km/h. Conform het Verkeersveiligheidsplan van 2011 gaat de snelheid in de toekomst verhoogd worden naar 60 km/h. De Frederik Hendrikstraat maakt verder geen onderdeel uit van een bus- of fietsroute.

De gemeente Hulst verwijst in haar Verkeersveiligheidsplan van 2011 voor de te hanteren parkeernorm naar 'Publicatie 182 van de CROW'. In paragraaf 2.6 van deze publicatie is een overzicht weergegeven van de parkeerkencijfers per stedelijkheidsgraad (CROW, 2008). De gehanteerde stedelijkheidsgraad voor dit plangebied is 'niet stedelijk'. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom en valt daarmee onder 'rest bebouwde kom'. Voor de categorie woning is gekozen voor 'woning duur'. Hierdoor komt de parkeernorm voor dit plangebied op 2,2 parkeerplaatsen. Afgerond zijn dat 3 te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied.

De grootte van het plangebied bedraagt ruim 3 ha waarvan 50 % aangeduid is als natuur. Waardoor circa 1,5ha overblijft waarbinnen 3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Verkeer en parkeren geven geen belemmering voor de planvorming.

4.7. Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen – waaronder wonen – kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) – hierna te noemen B&M – richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristiek van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieu categorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie Tabel 2). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur. Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Tabel 2
Richtafstanden per milieucategorie

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachten de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van de 'Enkelbestemming Agrarisch' met de gebiedsaanduidingen 'radarbiotoop' en 'molenbiotoop' naar 'Wonen' mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden dat 50% van het plangebied wordt ingericht als zijnde 'Natuur'. Er zal nader bekeken moeten worden of vanuit het oogpunt van milieuzonering ter plaatse van de woning een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en of de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven met de komst van een burgerwoning niet belemmerd wordt.

Feitelijk is met het voorliggende plan sprake van een nieuwe geurgevoelige functie. Het huidige landbouwperceel wordt immers omgevormd tot natuur en wonen. Het dichtstbijzijnde bedrijf (wat te koop staat) bevindt zich op meer dan 300 meter van de te realiseren woning. Hieruit blijkt dat de wettelijke geurafstand van 50 meter wordt gerespecteerd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat op basis van voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de woning acceptabel kan worden geacht.

Ten aanzien van de achtergrondgeurbelasting blijkt dat in een straal van 2km om de planlocatie géén clustering van intensieve veehouderijen voorkomt. Binnen deze zone komen wel bedrijven voor uit de milieucategorie IV. Hiermee wordt geconcludeerd dat geen sprake kan zijn van een hoge achtergrondgeurbelasting. Bij de te realiseren woning aan de Frederik Hendrikstraat wordt het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting acceptabel geacht.

4.8. Milieukwaliteitseisen

Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidnormen voor toelaatbare geluidniveaus opgenomen. De geluidnormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of industrieterrein.

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat een akoestische beschouwing moet worden verricht bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan voor zover dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Wanneer met een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bebouwing in de geluidzone van een industrieterrein of (spoor)weg mogelijk gemaakt wordt, dan wel wanneer sprake is van de aanleg of reconstructie van een weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidsbelasting van een industrieterrein of (spoor)weg op geluidgevoelige bebouwing.

Het plangebied grenst aan de oostzijde van de bebouwde kom van Kuitaart. In dit gebied geldt een huidige maximumsnelheid van 50 km/u die in de toekomst zal gaan wijzigen naar 60 km/u. Het plangebied bevindt zich ten westen van een bestaande lintbebouwing. Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing centraal in het plangebied te realiseren. Dit houdt in dat de woning meer dan 50 meter van de weg is gesitueerd.

Middels een rekenprogramma is in beeld gebracht wat verkeersintensiteiten betekenen voor de voorkeursgrenswaarden. Hierbij is voor de Frederik Hendrikstraat in de toekomst uitgegaan van een verdubbeling van de verkeersintensiteit. Daarnaast is voor de snelheid reeds uitgegaan van de aangekondigde snelheidswijziging van 50 km/u naar 60 km/u zoals gesteld in het Verkeersveiligheidsplan van 2011. In Figuur 14 zijn de resultaten weergegeven.

Uit de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en vrachtverkeer. De Frederik Hendrikstraat is een rustige landweg die een etmaalintensiteit heeft van minder dan 1000 voertuigbewegingen. Volgens artikel 110 Wgh en volgens artikel 3.5 van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 mag een correctie toegepast worden van 5 d(B)A.

De Lden wordt dan 44.793dB. Dat is ruim onder de toegestane waarde van 48dB. Hiermee kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. De nabijgelegen Hulsterweg valt binnen 250 meter van het plangebied en is derhalve ook meegenomen in de berekeningen. De Hulsterweg is een gebiedsontsluitingsweg waar een snelheidsregime geldt van 80 km/h. De geldende snelheid langs deze weg binnen de bebouwde kom van Kuitaart is 50 km/u, de ervaring leert echter dat in de kom van Kuitaart te hard wordt gereden en daarom wordt hier veiligheidshalve gerekend met een snelheid van 60 km/u. De etmaalintensiteit van de Hulsterweg bedraagt 4500 voertuigbewegingen. Vanwege de toekomstige ontwikkelingen rondom gebiedsontwikkeling Perkpolder is hier gerekend met een toename van de intensiteit van 50%. De Lden bedraagt na correctie 43.091dB. Dat is ruim onder de toegestane waarde van 48dB. Hiermee kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde ook hier niet zal worden overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	40	20	4
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	8	4	1
Zware vrachtwagens per uur	4	2	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	50
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0,8
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm:	49.686
Berekende geluidniveau in Lden:	49.793
Berekende geluidniveau in Lnight:	38.63

Figuur 13. Verkeersintensiteit Frederik Hendrikstraat, geraadpleegd op 14 mei 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/licht-water/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/inschatten/>

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	134	67	13
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	27	13	4
Zware vrachtwagens per uur	13	7	2
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60

Figuur 14. Verkeersintensiteit Hulsterweg N-689, geraadpleegd op 14 mei 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/licht-water/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/inschatten/>

Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0,8
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm:	48.413
Berekende geluidniveau in Lden:	48.091
Berekende geluidniveau in Lnight:	38.413

Luchtkwaliteit

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

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. De bijdrage van het plan is uitsluitend afkomstig van verkeer van en naar het perceel. Gelet op de beperkte omvang van het plan (maximaal 2 bewoners/eigenaren, waarbij autoverkeer alleen afkomstig is van de eigenaren en bezoekers van dit perceel ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Om dit te onderbouwen is de NIBM-tool ingevuld, de resultaten hiervan zijn in hierin in [Figuur 15](#) weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		3,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 15. NIBM-tool voor berekening van NO₂ en PM₁₀. Geraadpleegd op 4 mei 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/nibm-tool/>

De beoogde woonlocatie draagt "Niet in betekenende mate" bij en dus hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (zoals woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt mede de hoogte van het GR.

De geplande woonlocatie ligt niet binnen de risicoafstanden van Bevi-bedrijven.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn lpg-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Volgens de risicokaart van de provincie Zeeland bevindt zich op circa 300 meter van het plangebied een bedrijfspand van CZAV. De risicoafstand voor dit bedrijf wat valt onder de risicovolle inrichtingen waarbij het Bevi van toepassing is bedraagt 60 meter.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

De Hulsterweg N689 maakt deel uit van de gemeentelijke routing vervoer gevaarlijke stoffen. Het bouwvlak van de woonbestemming ligt op minimaal 140 meter van de Hulsterweg. Op het bouwvlak is ruimte voor één huishouden. De bewoners zijn zelfredzaam. Het risico neemt niet onverantwoord toe.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleidingen, een grenswaarde van 10^{-6} /jr voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

In dit bestemmingsplan wordt in een deel van het plangebied bouwen mogelijk gemaakt. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen is het Bouwbesluit van toepassing en wordt de brandweer/Veiligheidsregio Zeeland betrokken.

Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. AERIUS-berekening

Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De uitkomst hiervan is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Dit komt omdat de realisatie van nieuwe natuur zorgt voor interne saldering van de realisatiefase en de gebruiksfase in het plan. Van significante gevolgen van het voorgenomen plan voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake. Er is geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een natuurvergunning.

De volledige AERIUS-berekening is bijgevoegd als appendix 5 van deze toelichting.

4.10. Besluit Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit-m.e.r.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op een perceel van circa 3 hectare waarbij wordt gebouwd en gebruikgemaakt wordt van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming met de aanduiding 'landhuis'.

Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit-m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of Plan-m.e.r. is derhalve niet aan de orde.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

5.2. Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een plan met flexibele opzet, waarbinnen het voornemen gestalte kan krijgen. De grenzen zijn zo opgezet dat de rechtszekerheid voor de omwonenden niet in het geding is.

Opzet verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals 'W' voor 'Wonen'. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onder hoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 '*inleidende regels*' worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 '*bestemmingsregels*' worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 '*algemene regels*' bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 '*overgangs- en slotregels*' ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving:

- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheid;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle bovengenoemde elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3. Gehanteerde bestemmingen

Dit bestemmingsplan vervangt voor het voorliggende plangebied het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Hulst'.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Het plangebied is gelegen in de hoofdbestemming 'Agrarisch' en wordt gewijzigd naar de hoofdbestemming 'Wonen'. In artikel 4 van deze hoofdbestemming worden de functies behorende bij 'Wonen', mogelijk gemaakt. Artikel 5 behandelt de bestemming natuur aan de noordzijde van het perceel en in artikel 6 wordt de waterstaat beschermingszone watergang besproken.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Ze gelden dus voor het gehele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel in artikel 6, algemene bouwregels in artikel 7, algemene aanduidingsregels in artikel 8 en algemene procedureregels in artikel 9.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is in artikel 10 aangegeven onder welke naam het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad – of het college van B&W indien deze bevoegdheid gedelegeerd is – kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De kosten voor het initiatief – zijnde het voorliggende bestemmingsplan – zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hierdoor dan ook economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan door de gemeente in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

BIBLIOGRAFIE

- CROW. (september 2008). *Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering* (Publicatie 182). Geraadpleegd van <https://bsbveilig.files.wordpress.com/2013/10/crow-parkeernormen-publ-182.pdf>
- Gemeente Hulst. (s.d.). Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan Hulst 2011-2020, geraadpleegd op 15 februari 2019, van https://www.gemeentehulst.nl/de_Gemeente/Beleid_en_regelgeving/gemeentelijk_beleid
- Gemeente Hulst. (1 juli 2015). *Nota Ruimtelijk Beleid*. Geraadpleegd op 15 februari 2019, van https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwi3ptaDz_HeAhWMqaQKHfHCbkQFjAAegQICBAC&url=https%3A%2F%2Fwww.gemeentehulst.nl%2Fde_Gemeente%2FBeleid_en_regelgeving%2Fgemeentelijk_beleid%2FNota_Ruimtelijke_Kwaliteit.pdf&usq=AOvVaw3zZtd2wmhno0UOXaSQYVq-
- Geonovum. (s.d.). RO-Standaard SVBP 2012, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <http://ro-standaarden.geonovum.nl/2012/SVBP/1.2/SVBP2012-v1.2.pdf>
- Gisnet. (s.d.). Structuurvisie gemeente Hulst, geraadpleegd op 15 februari 2019, van http://www.gisnet.nl/ruimtelijkeplannen/Hulst/RO-Online/2008/NL.IMRO.0677.strhulst-ooo0/d_NL.IMRO.0677.strhulst-ooo0.pdf
- InfoMil. (s.d.). Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/veiligheid/buisleidingen/>
- InfoMil. (s.d.). Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/veiligheid/bevi-revi/#hfc2932e1-1d68-464e-8d85-1d26bcc43276>
- InfoMil. (s.d.). Besluit Milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/mer/procedurehandleiding/wanneer-beoordeling/besluit-0/>
- InfoMil. (s.d.). Geldend reken- en meetvoorschrift geluid 2012, versie vanaf 1 juli 2012, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaaia/akoestisch-rapport/rekenen-meten/#GeldendReken-enmeetvoorschriftversievanafjuli>
- InfoMil. (s.d.). VI-Lucht en Geluid, geraadpleegd op 14 mei 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/inschatten/>
- InfoMil. (s.d.). Niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (NIBM), geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/regelgeving/wet-milieubeheer/nibm/#WanneeriseenprojectNIBM>
- InfoMil. (s.d.). NIBM-tool voor berekening van NO₂ en PM₁₀. Geraadpleegd op 4 mei 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/nibm-tool/>
- InfoMil. (s.d.). Standaard rekenmethode 1 RMG 2012, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaaia/akoestisch-rapport/virtuele-map/standaard-0/>
- InfoMil. (s.d.). Ladder duurzame ontwikkeling, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>

- Overheid. (s.d.). Besluit externe veiligheid transportroutes, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0034233/2015-04-01>
- Provincie Zeeland. (s.d.). Kaarten Natuurnetwerk, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.zeeland.nl/kaarten-en-cijfers/kaarten/natuur-en-landschap-kaart>
- Provincie Zeeland. (s.d.). Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.zeeland.nl/digitaalarchief/zee1201358>
- Provincie Zeeland. (s.d.). Omgevingsplan Zeeland 2018, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.zeeland.nl/digitaalarchief/zee1800160>
- Provincie Zeeland. (s.d.). Zettingsgevoeligheid, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=ZeeuwsBodemvenster&theme0=A&opacity=0.6&layers0=Zettingsgevoeligheid>
- Ruimtelijke plannen. (s.d.). Archeologische beleidskaart, geraadpleegd op 15 februari 2019, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.ppArcheologie-001V/b_NL.IMRO.0677.ppArcheologie-001V_tb2.pdf
- Ruimtelijke plannen. (s.d.). Archeologische vrijstellingskaart, geraadpleegd op 15 februari 2019, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.ppArcheologie-001V/b_NL.IMRO.0677.ppArcheologie-001V_rb1.pdf
- Ruimtelijke plannen. (s.d.). Bestemmingsplan buitengebied, geraadpleegd op 15 februari 2019, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.bpbuitengebied-001V/r_NL.IMRO.0677.bpbuitengebied-001V_index.html
- Waterschap Scheldestromen. (s.d.). Beschermingszone oppervlaktewaterlichaam, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <http://scheldestromen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=34a19a6fd0a14069880d974f8373dd8d>
- Waterschap Scheldestromen. (s.d.). Beschermingszone waterwingebied, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <http://scheldestromen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c6cb7df65cec4dd28855058e1c47ab9c>
- Waterschap Scheldestromen. (s.d.). Rioleringsgebieden, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <http://scheldestromen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=69df5948a17946afbcb0122df892ad7f>
- Waterschap Scheldestromen. (s.d.). Waterbeheerplan 2016-2021, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://scheldestromen.nl/waterbeheer-de-toekomst>
- Witteveen+Bos. (13 september 2006). *Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen* (Visienota Hulst). Geraadpleegd van https://www.gemeentehulst.nl/de_Gemeente/Beleid_en_regelgeving/gemeentelijk_beleid
- Zeeuws Bodemvenster. (s.d.). Bodemgegevens Zeeland, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://www.zeeuwsbodemvenster.nl/bodemwinkel>
- Zeeuws Bodemvenster. (s.d.). Bodemkwaliteitskaart Zeeuws-Vlaanderen, geraadpleegd op 15 februari 2019, van https://www.zeeuwsbodemvenster.nl/sites/zl-bodemvenster/files/wbkk_zeeuws_vlaanderen.pdf
- Zeeuws Bodemvenster. (s.d.). Infiltratiemogelijkheden, geraadpleegd op 15 februari 2019, van <https://intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=ZeeuwsBodemvenster&theme0=A&opacity=0.6&layers0=Infiltratie>