de KOSTER
RUIMTELIJKE ORDENING

Wijzigingsplan
‘Afronding De Weverij, Heikant’

WEVERIJ
HEIKANT

De Koster Ruimtelijke Ordening

Ontwerp

september 2023

Toelichting wijzigingsplan
Afronding ‘De Weverij’, Heikant

Colofon	
Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.wpheikweverij-001O
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	05-09-2023
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Wijzigingsplan voor het afronden van het eerdere inbreidingsplan ‘De Weverij’ met het toevoegen van een bouwvlak voor de bouw van maximaal drie woningen.

Inhoud

1. Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Geldend bestemmingsplan 6
1.3 Doel 7
1.4 Leeswijzer 7
2. Planbeschrijving 8
2.1 Huidige situatie plangebied 8
2.2 Toekomstige situatie plangebied 9
3. Beleidskaders 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 13
4. Omgevingsaspecten 15
4.1 Aangrenzend bedrijf Polenlaan 44 15
4.2 Stikstof 18
4.3 Waterhuishouding 18
4.4 Flora en Fauna 19
4.5 Conclusie 20
5. Juridische opzet 21
5.1 Algemene opzet 21
6. Uitvoerbaarheid 22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 22
6.2 Economische uitvoerbaarheid 22
6.3 Vooroverleg 22
Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek 25
Bijlage 2 | Geur- en stofonderzoek 27
Bijlage 3 | AERIUS Stikstofberekning 29
Bijlage 4 | Watertoetstabel 31
Bijlage 5 | Quicksan Natuurwetgeving 35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

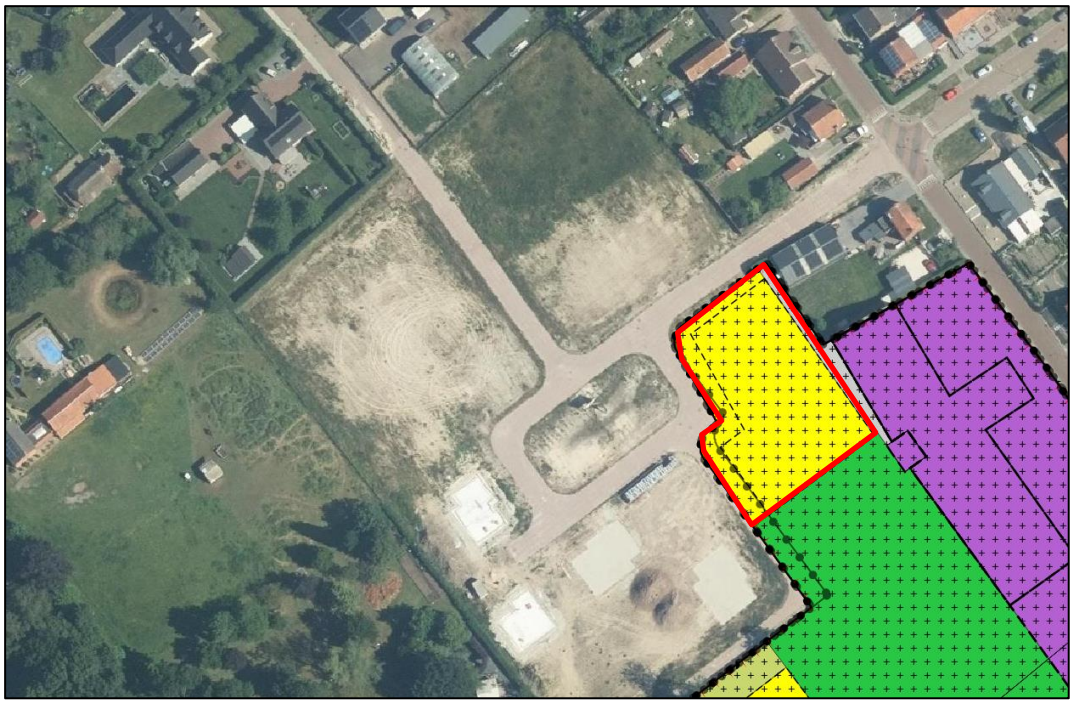
De Weverij is een inbreidingslocatie in de kern Heikant, waarvan de eerste fase inmiddels is afgerond. Inmiddels is de volgende fase reeds volop in verkoop en ontwikkeling. Deze tweede fase concentreert zich rond een plein bestaande uit 17 woningen. Drie van deze woningen zijn niet opgenomen in het oude bestemmingsplan 'De Weverij' vanwege het naastgelegen bedrijf aan de Polenlaan 44 te Heikant.

In het voor de beoogde drie woningen ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenestraat Heikant', is een wijzigingsbevoegheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt onderdeel uit van een groter gebied, waarin de mogelijkheden voor een derde fase van 'De Weverij' zijn opgenomen met een aansluting op de zuidelijke Magdalenastraat. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw voor een gedeelte van het gebied is uitsluitend toegestaan, nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor woningbouw zijn vanwege het bedrijf Polenlaan 44. Andersom moet woningbouw ook het bedrijf niet belemmeren in de bedrijfsuitvoering.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van de drie woningen mogelijk en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van het inbreidingsplan 'De Weverij' te Heikant.

1.2 Geldend bestemmingsplan

De percelen van de ontwikkellocatie zijn gelegen binnen de werking van het op 24 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenestraat, Heikant' en is bestemd als 'wonen'. Op de perceel zijn geen bouwvlakken aanwezig, waardoor hier geen woning kan worden gebouwd. Het perceel is eveneens aangemerkt met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Tevens is op de percelen de zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid gelegen 'wetgevingszone – wijzigingsgebied Heikant 2'.



afbeelding 1, uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenestraat, Heikant'

In paragraaf 3.3.3 wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid getoetst. Tot slot heeft het perceel de dubbelbestemming ‘waarde - archeologie 2’.

1.3 Doel

Middels artikel 20.3.1 van het bestemmingsplan ‘Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenestraat, Heikant’ is het mogelijk de bestemming te wijzigen en op de locatie bouwvlakken toe te voegen die de bouw van woningen mogelijk moeten maken. Dit kan door middel van een zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 lid 1 onder a Wro. Hierdoor kan het uitbreidingsplan ‘De Weverij’ in stedenbouwkundige zin worden afgerond.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

2. Planbeschrijving

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

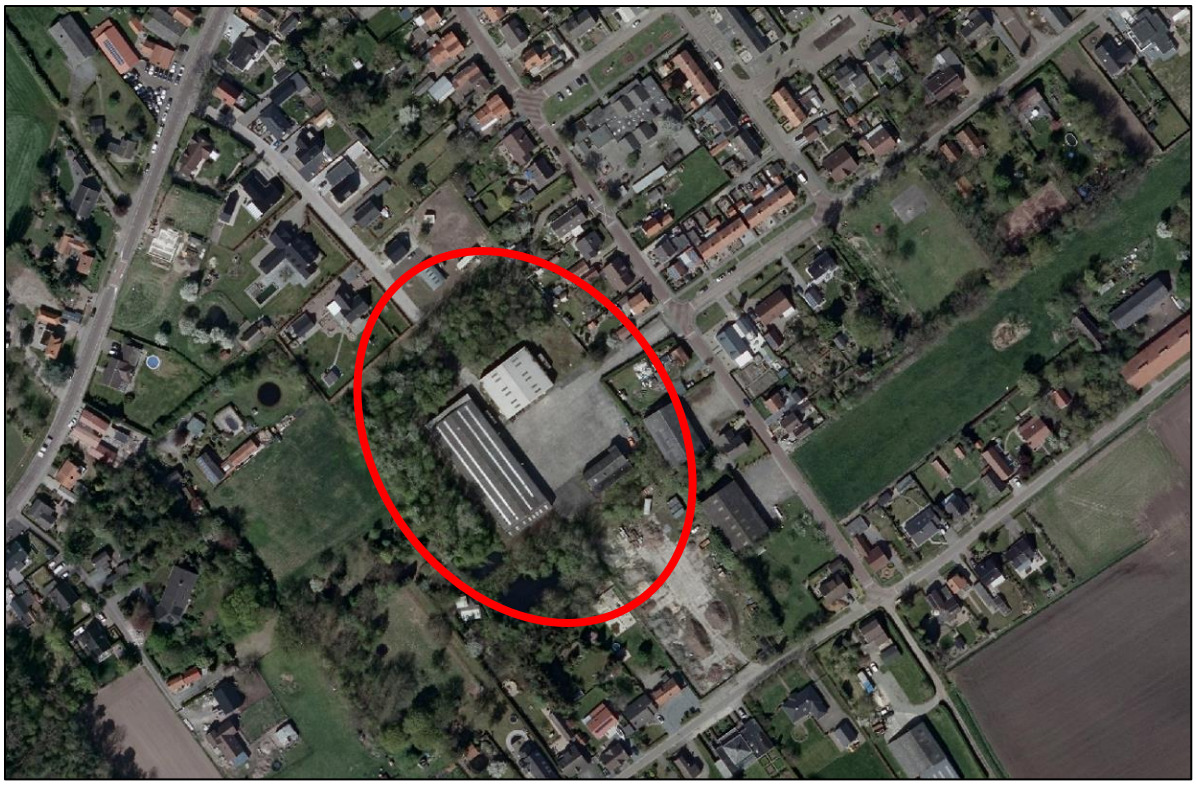
2.1 Heikant

Heikant is een relatief uitgestrekt dorp dat voornamelijk is gegroeid aan bebouwingslinten. Het dorp kent weinig planmatige uitbreidingen. Heikant is een jong dorp dat in de 20^{e} eeuw relatief hard gegroeid is. Omdat in de oude bebouwingslinten ook vaak oude (vlas)boerderijen, of andere typen bedrijvigheid aanwezig waren, biedt het dorp op deze vrijkomende locaties volop ruimte voor inbreiding aan deze linten. Heikant is gelegen op een oude zandrug die min of meer de Rijksgrens vormt. Aan de zuidzijde van het dorp bestaat het landschap uit dekzand en ziet het landschap er bosrijk en kleinschalig uit. Aan de noordzijde is het landschap meer open en de functie hoofdzakelijk agrarisch.

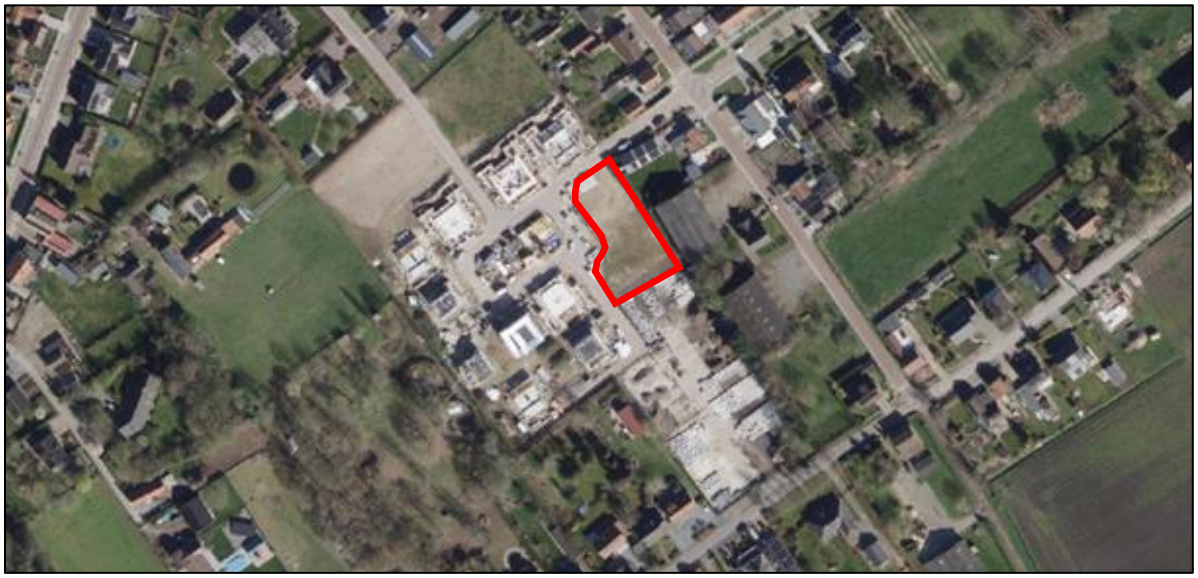
2.2 Huidige situatie plangebied

Ter hoogte van de kerk zijn er in zuidelijke richting enkele planmatige ontwikkelingen geweest. De meest recente hiervan is 'De Weverij'. Fase 1 van dit plan is reeds bebouwd. Ten zuiden hiervan wordt de tweede fase ontwikkeld op een locatie van een voormalige vlasfabriek.

afbeelding 2, fase 1 (blauwe markering) en fase 2 (rode markering) van De Weverij (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



afbeelding 3, luchtfoto uit 2018, met hierop de inmiddels gesaneerde bedrijfsbebouwing (bron: www.zeeland.nl)



afbeelding 4, luchtfoto van De Weverij Fase 2 met hierop de locatie van de drie toe te voegen woningen

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Na vaststelling van dit wijzigingsplan wordt het laatste deel van fase 2 van de ontwikkellocatie De Weverij ontwikkeld, zoals oorspronkelijk bedoeld. In stedenbouwkundig opzicht vindt er een afronding plaats van De Weverij. Immers, de woningen worden gebouwd rondom een centraal plein, waarvan in de geldende planologische situatie een deel niet kan worden bebouwd.

De toekomstige woningen passen binnen het beeld van de overige woningen rondom dit centrale plein. Dit nieuwe plan maakt de bouw van drie woningen mogelijk.

afbeelding 5, locatie drie toe te voegen woningen (bron: Kindt en Biesbroeck)

afbeelding 6, referentie vrijstaande woning aan De weverij (bron: Kindt en Biesbroeck)

3. Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het binnenstedelijk en duurzaam bouwen op een voormalige bedrijfslocatie zijn onderdelen van voorliggend initiatief die passen binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

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

zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van drie woningen in de kern Heikant. Uit vaste jurisprudentie blijkt inmiddels dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Pas wanneer er meer dan elf woningen worden gebouwd, wordt dit gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het toevoegen van drie woningen door middel van deze wijzigingsbevoegdheid is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

Gekeken wordt of de drie woningen in kwalitatieve en kwantitatieve zin voldoen aan de marktvraag. Anders gezegd, de woningen moeten in een behoefte voorzien qua type woning en er mag geen overschot aan woningen worden gecreëerd. De woningen mogen geen leegstand veroorzaken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.
In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;

- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets
Het binnenstedelijk ontwikkelen op een voormalige solitair gelegen bedrijfslocatie, past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De ontwikkeling neemt geen extra ruimte in beslag en zorgt voor behoud van de leefbaarheid van de kern Heikant en doorstroming op de lokale woningmarkt.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018
Waar de Omgevingsvisie in 2021 is vastgesteld, vigeert thans nog de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone waar de Provinciale Omgevingsverordening 2018 aanvullende regels voor heeft opgesteld, of waar provinciale belangen beschermd dienen te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Hulst
De 'Structuurvisie Hulst' is door de gemeenteraad van Hulst op 15 mei 2012 vastgesteld. In de structuurvisie Hulst wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.
De locatie De Weverij is in de Structuurvisie reeds aangewezen als een ontwikkellocatie. Het plan voor het toevoegen van drie woningen past daarom binnen de uitgangspunten van de 'Structuurvisie Hulst'.

afbeelding 8,
uitsnede 'Structuurvisie Hulst'

3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan ‘Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenestraat, Heikant’

Burgemeesters en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om binnen de in het bestemmingsplan bepaalde grenzen het plan te wijzigen. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 20.3.1 van de regels van het bestemmingsplan ‘Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenestraat, Heikant’. Om de bestemming te kunnen wijzigen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden uit het bestemmingsplan ‘Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenestraat, Heikant’:

20.3.1 wetgevingszone - wijzigingsgebied Heikant 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemmingen te wijzigen in 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer', 'Tuin', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. ter plaatse zijn de volgende bouwwerken toegestaan: ten hoogste 12 vrijstaande woningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
b. binnen een afstand van: 9 m van de wegas van Polenlaan en binnen een afstand van 5 m van een ontsluitingsweg met de bestemming 'Verkeer' zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen en van overige gebouwen ten hoogste 7 m;
d. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw voor een gedeelte van het gebied is uitsluitend toegestaan, nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor woningbouw zijn vanwege het bedrijf Polenlaan 44.

Ad. a: Dit wijzigingsplan maakt de bouw van ten hoogste drie woningen toe. Aan dit artikel wordt voldaan.
Ad. b: De ontwikkeling ligt op meer dan 9 meter uit de wegas van de Polenlaan. De woningen komen op tenminste 5 meter afstand van de ontsluitingsweg, aan dit artikel wordt voldaan.
Ad. c: De bouwhoogte van de hoofdgebouwen zal niet meer dan 10 meter bedragen. De bouwhoogte van de overige gebouwen zal niet meer dan 7 meter bedragen. Aan dit artikel wordt voldaan. Aan dit artikel wordt voldaan.
Ad d: Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

4. Omgevingsaspecten

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid zijn de aspecten geur, stof, geluid en gevaar nader onderzocht, dit wordt in deze paragraaf nader toegelicht. Voor de aspecten archeologie en bodem wordt verwezen naar het moederplan.
Daarnaast zijn voor de aspecten ecologie, stikstof en water nieuwe toetsen uitgevoerd. Deze toetsen worden eveneens in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Aangrenzend bedrijf Polenlaan 44

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieugevoelige bestemmingen (zoals woningen) te realiseren in de nabijheid van milieubelastende bestemmingen, danwel vice versa, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering.

Aangrenzend aan het plangebied is op het perceel Polenlaan 44 een bedrijfsbestemming gelegen. Deze locatie is bestemd als 'bedrijven tot en met milieucategorie 2' en de specifieke functieaanduiding 'opslag'. Deze functieaanduiding zorgt er voor dat er opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Het bedrijf aan de Polenlaan 44 is niet meer actief, het bedrijf is inmiddels uitgeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK) en ook bij een bedrijfscontrole reeds in 2017 is geconstateerd dat er op het perceel geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats vinden. Wel dient bij de ontwikkeling van woningen uitgegaan te worden van de planologisch vigerende situatie.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is het een en ander nader beschreven en uitgewerkt. In de brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstand tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een grootste richtafstand van 30 meter en voor bedrijven tot milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. In afbeelding 10 zijn de richtafstanden weergegeven. De geplande woningen vallen binnen deze richtafstanden.

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

Afbeelding 10: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

De in de VNG-brochure opgenomen afstanden zijn indicatief. Voor een goede ruimtelijke ordening kan daarvan, mits zorgvuldig voorbereid en onderbouwd, worden afgeweken voor de aspecten geluid, stof, geur en gevaar. Het doel van de onderzoeken is nagaan of bij de beoogde woningen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of het nabijgelegen bedrijf niet onevenredig in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd.

4.1.1 Geluid

Om de daadwerkelijke situatie voor het bedrijf Polenlaan 44 in beeld te brengen is door Ingenieursbureau Greten BV een akoestisch onderzoek opgesteld. Zij hebben een worst case geluidsberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat wanneer de drie woningen uit dit plan worden gebouwd in plan De Weverij, voldaan kan worden aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit en de locatie Polenlaan 44 geen hinder van deze woningen ondervindt. Het volledige akoestisch onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.2 Geur en stof

Door het ingenieursbereau SPA WNP Ingenieurs is een geur- en stofonderzoek uitgevoerd.

De geuremissies, die kunnen optreden bij opslagactiviteiten in categorie 3.1, zijn in de modelberekeningen uit het geuremissie onderzoek meegenomen. De eigenschappen van de emissies zijn bepaald op basis van een maximaal mogelijke invulling van de geursituatie.

De berekende geurconcentraties bij de geplande woningen zijn lager dan de toetsingswaarden voor het aanvaardbaar geurhinderniveau. Derhalve is geen geurhinder te verwachten, en is sprake van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect geur.

Voor de aspecten gevaar en stof geldt dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd, omdat de inrichting aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit dient te voldoen. Voor een uitgebreide motivatie wordt verwezen naar bijlage 2.

Voor het nabijgelegen bedrijf geldt bovendien dat de geplande woningen geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het volledige geur- en stofonderzoek is als bijlage 2 bij dit onderzoek gevoegd.

4.1.3 Gevaar

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart
Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Weverij. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportroutes, of BEVI-inrichtingen. In afbeelding 11 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie. De dichtstbijzijnde Bevi inrichting is het bedrijf aan de Vylainlaan 14, vanwege een opslagtank voor gas. De locatie aan De Weverij ligt ver buiten de veiligheidszoneringen rondom het bedrijf op het genoemde adres Vylainlaan 14 te Heikant.

afbeelding 11, uitsnede Risicokaart

Toets
Uit de inventarisatie blijkt er in de directe omgeving van het plangebied geen BEVI-inrichtingen gelegen zijn. Voor het plangebied geldt dat het:
- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

4.2 Stikstof

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State van de Raad van State op 2 november 2022 dient inmiddels de stikstofuitstoot van de aanlegfase alsnog te worden berekend.

De bouw van de drie woningen aan De Weverij zijn voorbeelden van activiteiten die mogelijk onder de vergunningplicht vallen. Dit omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats en de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines).

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

Voor de gebruiksfase van drie woningen aan De Weverij is ook een stikstofberekening uitgevoerd, hierbij is gebruik gemaakt van de landelijke kengetallen van het CROW voor een vrijstaande woning in de rest bebouwde kom in een niet stedelijke omgeving. Voor de drie woningen is uitgegaan van 25 extra verkeersbewegingen per dag. Het verkeer zal zich hoofdzakelijk afwikkelen via de Wilhelminastraat richting Hulst.

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

De volledige stikstofberekening voor zowel de aanleg-, als de gebruiksfase zijn als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 4.

Bij de ontwikkeling van de omliggende woningen van ‘De Weverij’, welke rondom het plangebied van dit wijzigingsplan zijn gelegen is reeds een watervergunning verleend voor de gehele ontwikkeling, dus inclusief de vier woningen uit voorliggend wijzigingsplan. Hierin is bepaald hoe om te gaan met

de afvoer van water in het plan. Deze reeds verleende vergunningen zijn als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Flora en Fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Door adviesbureau Wieland is hiervoor een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd, welke als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd.

Conclusies

De locatie waarop de woningen worden gebouwd betreft een braakliggend terrein. Er zijn geen mogelijkheden voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en broedvogels.

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

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

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied.

Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

4.5 Parkeren

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

Als uitgangspunt voor de stedelijkheidsgraad wordt in dit geval ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom' gehanteerd. Er worden drie vrijstaande woningen met garage gerealiseerd. Een garage telt slechts mee voor 0,4 parkeerplaats. Bij woningen met een garage en een enkele oprit (lengte minimaal 5 meter) is er sprake van 1,0 parkeerplaats. Is er sprake van een lange oprit dan wordt 1,3 parkeerplaats meegerekend en bij een dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) 1,8 parkeerplaats. Bezoekersparkeren mag plaatsvinden in de openbare ruimte.

Parkeren	norm	aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,3	3	7 (6,9)

Voor de drie woningen worden op eigen erf twee parkeerplaatsen gerealiseerd en per woning één garage. Het parkeren op de oprit bestaat dus uit 6 parkeerplaatsen, die op basis van de CROW normering worden gerekend als (3 x 1,8 =) 5,4 parkeerplaats. En voor de garages mogen (3 x 0,4 =) 1,2 parkeerplaas worden geteld. Dit komt op een totaal van 6,6 parkeerplaats.

Omdat de uitbouw vanaf de straat op zo'n 7 meter komt, dienen deze opritten in de breedte uitgevoerd te worden, hier is voldoende fysieke ruimte voor.

In onderstaande tabel is berekend hoeveel parkeerplaatsen nog in de openbare ruimte dienen te worden gerealiseerd.

	Fysiek eigen terrein	Parkeernorm
Koop, huis, vrijstaand	6,6	6,9
Benodigd aantal parkeerplaatsen in plan:		7
Parkeren in openbare ruimte (afgerond):		1

De nieuwe ontwikkeling leidt op basis van de CROW normering tot 1 geparkeerde auto in de openbare ruimte.

4.6 Conclusie

Uit de opgestelde milieuonderzoeken blijkt dat aan de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen en de drie woningen te bouwen aan De Weverij, zonder dat het bedrijf Polenlaan 44 hier hinder van ondervindt. Voor de toekomstige bewoners geldt dat wordt voldaan aan goed woon- en leefklimaat op deze locatie.

5. Juridische opzet

5.1 Algemene opzet

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan 'Afronding De Weverij' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is juridisch niet bindend. Hierin wordt met name aandacht gegeven aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenestraat, Heikant'

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het moederplan en niet gewijzigd. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De regels
Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regels zoals die van toepassing zijn in het uitbreidingsplan 'De Weverij'. Dit betekent dat de regels uit het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' voor deze ontwikkeling van toepassing worden verklaard.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt via Staatscourant, Gemeenteblad en Zeeuws-Vlaams Advertentieblad. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken werd tevens langs de elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerp heeft met ingang van DD tot en met DD gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend. Het college van B&W van de gemeente Hulst heeft op DD besloten het ontwerp wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de herbouw van drie woningen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over kostenverhaal en planschade. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over het verhalen van eventuele planschade. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie
Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

6.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor

ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omwille van de strekking van het bestemmingsplan is tijdens het vooroverleg de Veiligheidsregio niet geraadpleegd.

Provincie Zeeland
De Provincie Zeeland heeft tijdens het vooroverleg gevraagd om de stikstofberekening te actualiseren en hierbij ook de depositie op de Vlaamse Natura2000 gebieden te berekenen. De Stikstofberekening is opnieuw uitgevoerd en als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Waterschap Scheldestromen
Het Watershap heeft tijdens het vooroverleg geen opmerkingen gemaakt.

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 | Geur- en stofonderzoek

Bijlage 3 | AERIUS Stikstofberekening

Bijlage 4 | Watertoetstabel

Bijlage 5 | Reeds verleende watervergunning

Bijlage 5 | Quicksan Natuurwetgeving