

Toelichting

Plan: Dullaertstraat 43, Hulst
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idx: NL.IMRO.0677.bphuldulla

Hoofdstuk 1 Inleiding
1.1 Algemeen
1.2 Plangebied
1.3 Doel
1.4 Leeswijzer
Hoofdstuk 2 Het project
2.1 Beschrijving project
2.2 Juridische regeling
Hoofdstuk 3 Beleidskader
3.1 Rijksbeleid
3.2 Provinciaal beleid
3.3 Regionaal beleid
3.4 Gemeentelijk beleid
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving
4.1 Inleiding
4.2 Archeologie en cultuurhistorie
4.3 Bedrijven en milieuzonering
4.4 Bodem
4.5 Externe veiligheid
4.6 Geluid
4.7 Kabels en leidingen
4.8 Luchtkwaliteit
4.9 Natuur
4.10 Verkeer en parkeren
4.11 Water
4.12 M.e.r.-beoordeling
4.13 Conclusie
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid
5.1 Financiële uitvoerbaarheid
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding**1.1 Algemeen**

In 1988 werd de voormalige kleuterschool 'Het Kwetternest', aan de Dullaertstraat 43 in Hulst, door de huidige initiatiefnemers gekocht om een dierenkliniek met privéwoning te realiseren. Daarnaast kregen zij toen vanuit de mogelijkheid om twee bouwkvavels te realiseren. Dierenkliniek Hulst is na een uitgebreide verbouwing uitgegroeid tot een moderne en goed uitgeruste kliniek voor kleine huisdieren.

De initiatiefnemer heeft de wens om twee vrijstaande woningen op het perceel aan de Dullaertstraat ongenummerd en Vinkstraat ongenummerd te realiseren. Het realiseren van deze twee bouwkvavels, naast de dierenkliniek binnen het geldende bestemmingsplan 'Kernen Hulst'.

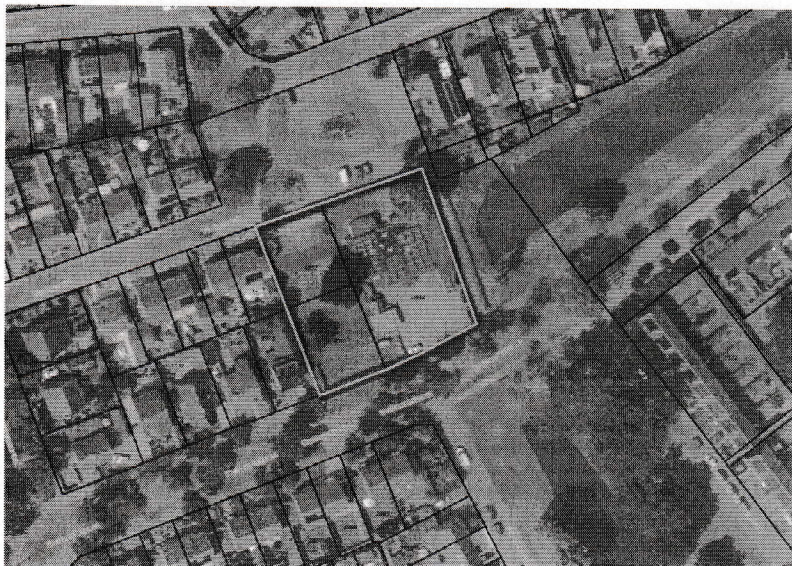
Een nieuw planologisch kader is nodig om de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De gemeente heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan, om bestemmingsplan vrij recentelijk is vastgesteld (d.d. 7 juni 2018). Hiermee blijft het geldende bestemmingsplan 'Kernen Hulst', in ieder geval de regels, na herziening van kracht.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Hulst. Het is ingesloten tussen de Dullaertstraat en de Vinkstraat. Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen (zie afbeelding 1):

- HULOO, sectie F, nummer 4094 (1.363 m²) - huidige dierenkliniek
- HULOO, sectie F, nummer 4093 (492 m²)
- HULOO, sectie F, nummer 4092 (463 m²)

Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van 2.318 m².



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: PDOK, bewerking Juust)

1.3 Doel

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.bphuldullaertstr43-001V/t_NL.IMRO.0677.bphuldullaertstr43-001V.html

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en de daarbij horende regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 2 Het project

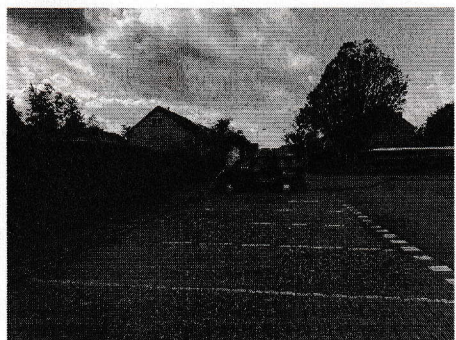
2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een dierenkliniek met een woongedeelte. Daarnaast ligt aan de westkant een grote tuin (zie afbeelding 2). De woning wordt niet meer gebruikt door initiatiefnemer, maar gebruikt als slaapplek voor medewerkers. Mede vanwege uitbreiding van de activiteiten binnen de dierenkliniek is het gebruik van het woongedeelte nog meer beperkt. Dierenkliniek Hulst is na een uitgebreide verbouwing uitgegroeid tot een moderne uitgeruste kliniek voor kleine huisdieren. De dierenkliniek ligt midden in een woonwijk en is ontsloten aan de Dullaertstraat (zuidkant). Aan de westkant zijn twee woningen gelegen. Aan de noordkant ligt een klein parkeerterrein aan de Vinkstraat (zie afbeelding 3) en een grasveld (afbeelding 4). Verder ligt aan de oostkant van het plangebied een voetpad en een (openbare) vijver (afbeelding 5).



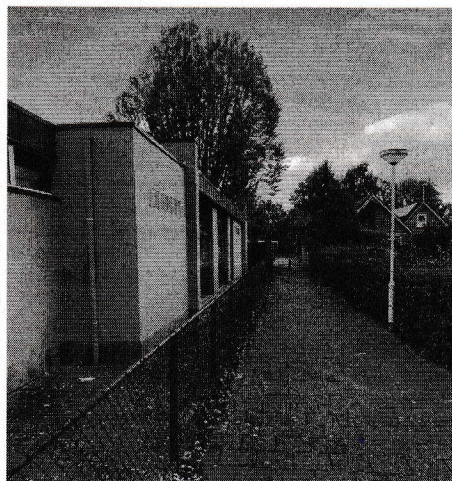
Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied - tuin



Afbeelding 3 | Parkeerterrein Vinkstraat



Afbeelding 4 | Grasveld Vinkstraat



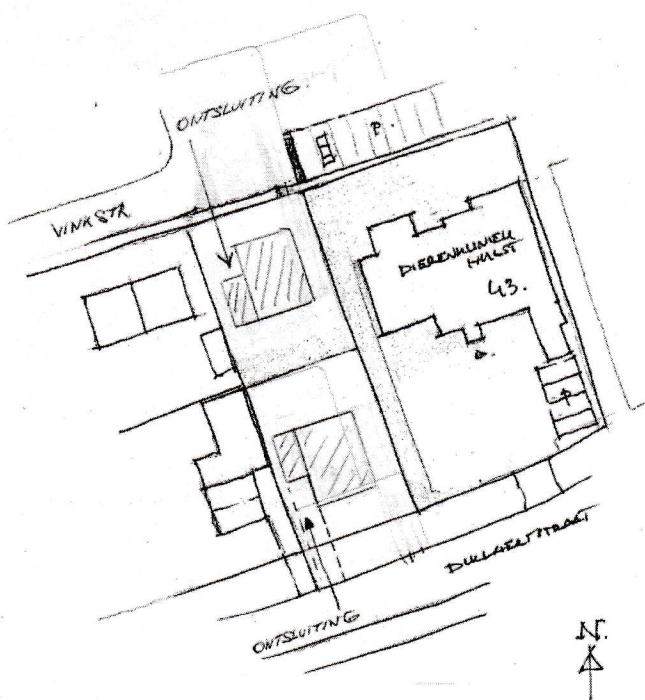
Afbeelding 5 | Voetpad aan de oostkant van het plangebied

2.1.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zijn twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Eén woning is ontsloten aan de Dullaertstraat en één woning aan de Vinkstraat (zie afbeelding 6). Beide aan de kant van de bestaande woningen. De w in lijn met bestaande woningen aan de Dullaertstraat en Vinkstraat gebouwd. In dit bestemmingsplan wordt daarvoor een bouwvlak opgenomen.

De tuin die ooit bij de privé woning hoorde komt te vervallen. Het woongedeelte in de dierenkliniek is na verloop van tijd steeds beperkter geworden. Op dit moment wordt het bedrijfsmatig gebruikt door werknemers van d bijvoorbeeld bij late of vroege diensten. Het is een tijdelijke slaapplek geworden die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. Het slaapvertrek blijft ondergeschikt aan de activiteit dierenkliniek.

De huidige in pandige (bedrijfs)woning wordt daarom verplaatst naar één van de naastgelegen percelen. Dit betekent dat, in lijn met de in het verleden gemaakte afspraken, er in feite één extra woning wordt toegevoegd in d

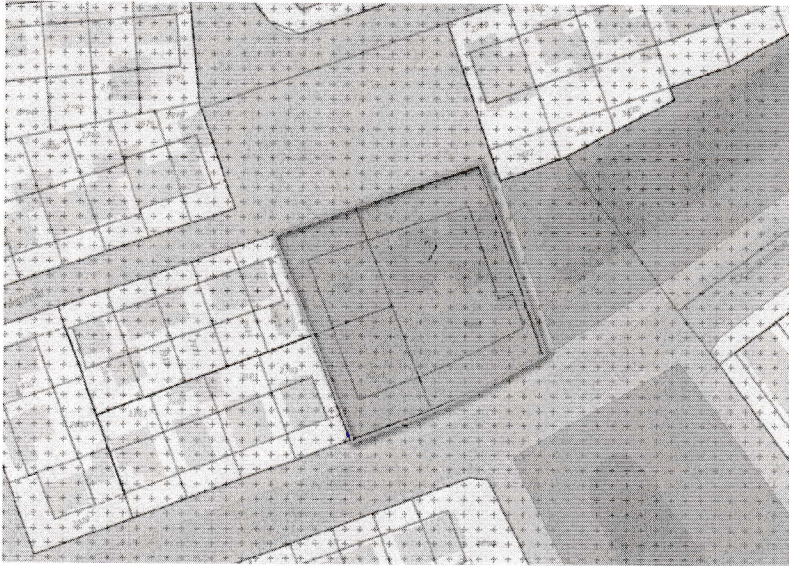


Afbeelding 6 | Toekomstige situatie plangebied (bron: initiatiefnemer)

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' van de gemeente Hulst. Dit bestemmingsplan is op 7 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd 'Maatschappelijk' (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Juust)

Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Voor deze gronden geldt dat er mag worden gebouwd, tenzij de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte van 40 maaiveld en het te verstoren oppervlak groter is dan 500 m². Als dit het geval is dan dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden waarin wordt aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden zijn die de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veiliggesteld.

Verder heeft het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het bouwvlak mag voor 50% aan bebouwd oppervlak hebben en een maximum van 5 meter.

2.2.2 Planuitwerking

2.2.3 Juridische planbeschrijving

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk. In 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rso) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel hebben komen tot een geïnformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbelbepaling rechtstreeks voor ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

Voor dit bestemmingsplan is er sprake van een partiële herziening. Hierdoor blijft het geldende bestemmingsplan 'Kernen Hulst' van kracht voor deze locatie. De verbeelding wordt aangepast en een aantal regels worden gewijzigd.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwrechten kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

Op de verbeelding behorende bij dit plan is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. De bestemmingen zijn herkenbaar aan een eigen kleur: geel voor de bestemming Maatschappelijk. Tevens geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Over de bestemming Maatschappelijk ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek'. Dit is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd gebleven. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' komen te vervallen. Het bouwvlak bedoeld voor de dierenkliniek heeft een bebouwingspercentage van 65%. In de huidige situatie is het dakoppervlak 525 m² (440 m² dierenkliniek + 50 m² bouwwerk parkeerterrein + 35 m² voilière). Het dakoppervlak binnen het huidige bouwvlak is 490 m² (440 m² dierenkliniek + 50 m² bouwwerk parkeerterrein). Daarbinnen mag maximaal 50% worden gebouwd. Dit komt neer op 625 m².

In de nieuwe situatie is het dakoppervlak 750 m² (440 + 50 + 2 x 130 m²). De voilière is komen te vervallen. Het dakoppervlak binnen het nieuwe bouwvlak van de dierenkliniek is 490 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 770 m². Dit betekent een bebouwingspercentage van afgerond 64%. Om eventuele kleine uitbreidingen van de dierenkliniek te faciliteren wordt 65% (500 m²) aangehouden als bebouwingspercentage. In totaal is er in de nieuwe situatie 760 m² aan bebouwingsmogelijkheden voor het gehele plangebied (500 + 2 x 130).

De gronden waar de twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd zijn bestemd als Wonen-Vrijstaand. Ze moeten gebouwd worden binnen de aangegeven bouwvlakken. Hier geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter en een maximum goothoogte 6 meter. Hierbij wordt aangesloten bij de vrijstaande woningen aan de Dullaertstraat met de bestemming 'Wonen-Vrijstaand'. Dit betekent dat tussen de twee woningen ook nog ruimte is voor bijgebouwen mogen een maximum goothoogte hebben van 3,3 meter en een bouwhoogte van 7,3 meter. De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% per bouwperceel en ten hoogste 60 m².

Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde S, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' zijn onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Dullaertstraat 43 Hulst' van de gemeente Hulst. Het begrip 'plan' en de slotregel zijn de enige twee termen opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.bphuldullaertstr43-001V/t_NL.IMRO.0677.bphuldullaertstr43-001V.html

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

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

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuur besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt in een bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling beschouwd. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van één woning (en de verplaatsing van één woning) en daarmee is het dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan achterwege blijven.

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid**Omgevingsplan Zeeland 2018**

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland e aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Binnen bestaand bebouwd gebied gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de woningmarkt is er steeds meer vraag naar stedelijk wonen. Door aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt gebouwd waar d vraagt en wordt draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden. Het plan past binnen het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk de belang. Er zijn in de omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen die dit plan raken. In de verordening gaat het met name om kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied.

Conclusie

Provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

3.3 Regionaal beleid**Regionale woningmarktafspraken**

Plannen voor woningbouw moeten passen bij de huidige en toekomstige woningbehoefte in de regio. Hiervoor moeten gemeenten regionale woningmarktafspraken maken. Op 19 juli 2016 zijn de Woningmarktafspraken Z Vlanderen 2016-2025 vastgesteld. In deze woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen l grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. In het ruimtelijk afwegingsl vastgelegd dat in principe geen uitbreiding van woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied plaatsvindt en wordt de voorkeur gegeven aan plannen waarbij herstructurering/sanering van bedrijfs-/woonlocaties wordt t

Het gewenste plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en in het verlengde van bestaande woningen. In principe wordt er één woning toegevoegd doordat de huidige bedrijfswoning wordt verplaatst.

Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020

In juli 2014 is de woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 vastgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld om te anticiperen op de gevolgen van de veranderende bevolkingssamenstelling. De effecten hiervan zijn aanzienlijk. D Sluis, Terneuzen en Hulst hebben daarom de krachten gebundeld door een regionale woonvisie te ontwikkelen. Deze visie heeft als uitgangspunt: kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad en concentratie van nieuwbou bestaand bebouwd gebied. De regionale woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt die voor bewoners en vestigers van buiten voorziet in aantrekkelijke woningen, leefbare wijken en kernen en een gezonde(re) balans (veranderende) woningvraag en aanbod waarbij betrokken gemeenten vanuit hun kernopgaven denken en handelen. De gemeenten willen hun doelen halen met de volgende 5 kernthema's:

1. herstructurering van woning en woonomgeving;
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad;
3. kwaliteit staat voorop;
4. kansen grijpen;
5. naar een realistische woningbouwproductie.

Daarbij wordt ruimte gegeven voor nieuwe en aantrekkelijke woningbouwinitiatieven die inspelen op de wensen van de woningmarkt. Gestreefd wordt naar een voldoende passend woningaanbod met toekomstwaarde voor bewoners als vestigers van buiten. Met name sloop van oude onbruikbare panden en realistische woningbouwproductie in combinatie met de aanpak van de openbare ruimte is op dit plan van toepassing. Het gewenste plan kaders die de woonvisie schetst.

Conclusie

Het gewenste plan past binnen de uitgangspunten van het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid**Structuurvisie Hulst**

De gemeente Hulst heeft in mei 2012 de structuurvisie vastgesteld, waarin op hoofdlijnen is beschreven waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025.

Voor wat betreft het aspect wonen wordt aangegeven dat nieuwbouw zonder meer nodig is. Wel moet voorkomen worden dat als gevolg van nieuwbouw op de ene plaats ergens anders leegstand ontstaat. Om ontwikkeling initiatieven, die op Hulst afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. Deze kaart laat zien dat op het grondgebied van de gemeente een zevental strategieën gedifferentieerd ing het plangebied geldt de strategie 'behouden'.

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren va is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verromm liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden g drietal soorten gebieden te onderscheiden. Voor het plangebied is 'Dorpen en wijken, woongedeelte binnenstad' van toepassing.

De dorpen zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar, (kleinschalige) aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. Binnen de dorpen en de woonw Hulst (inclusief het woondeel van de binnenstad) worden alleen ontwikkelingen, waarbij minimaal 20 nieuwe woningen betrokken zijn, van een aparte strategie voorzien. Kleinere ontwikkelingen worden onder de strategie t geschaard. Ook (Rijks)monumenten vallen onder de strategie behouden.

Beleidsregels 'nieuwe woningbouwverzoeken'

Op 12 juni 2018 zijn door het college van de gemeente Hulst de beleidsregels voor nieuwe woningbouwverzoeken vastgesteld. Voor een goed functionerende woningmarkt is het belangrijk om voortdurend bezig te zijn om zo ver mogelijk - op orde te brengen en te houden. In de gemeente Hulst begint zichtbaar te worden dat de huidige woningvoorraad en de werkelijke woningbehoefte scheefgroei vertoont. De beleidsregels komen voort uit maatregelenpakket dat met de nieuwe regionale woningmarktafspraken is vastgesteld. Deze beleidsregels zijn van toepassing op nieuwe woningbouwverzoeken gelegen zowel binnen als buiten bebouwd gebied en die niet passen binnen de daarvoor geldende regels uit het bestemmingsplan.

Deze beleidsregels maken het niet onmogelijk om extra woningen toe te voegen. Extra woningen vergroten het overaanbod aan woningen dat naar verwachting op termijn zal ontstaan. Belangrijk is daarom dat het toevoegen een meerwaarde oplevert. Dat kan stedenbouwkundig zijn, maar ook om andere redenen. Wanneer het toevoegen van woningen in een duidelijke vraag voorziet, is het niet de bedoeling de ontwikkeling te blokkeren. Woning steeds een logische invulling zijn voor locaties waar sprake is van een onbebouwde plek, of waar een andere functie dan wonen aanwezig is, zoals een vrijkomend schoolgebouw, kerk, dorpshuis, winkelpanden of bedrijf. Ook locaties geldt altijd dat er uitsluitend gebouwd mag worden wanneer er sprake is van een aantoonbare behoefte zowel qua aantal als type woning.

Medewerking wordt verleend aan woningbouwverzoeken waar de harde plancapaciteit niet wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in artikel 4 van deze beleidsregels.

Met het begrip plancapaciteit uit de beleidsregels wordt de zogenaamde harde bestemmingsplan capaciteit bedoeld. Onder harde plancapaciteit worden de volgende twee situaties bedoeld:

- De maximaal realiseerbare capaciteit, die in onherroepelijke bestemmingsplannen vast ligt, en/of;
- De maximaal realiseerbare capaciteit, die nog niet onherroepelijk in een bestemmingsplan vast ligt, maar waarbij wel harde afspraken met externe partijen zijn gemaakt om nieuwe woningen te realiseren. Te denken is aan privaatrechtelijke overeenkomsten, en positieve principebesluiten niet ouder dan één jaar voor vaststelling van deze beleidsregels en woningbouw mogelijkheden in lopende planologische procedures.

In dit geval zijn er, in het verleden gemaakte, harde afspraken met initiatiefnemer. Discussabel is het om te zeggen dat er sprake is van een harde plancapaciteit. In dit geval wordt in ieder geval de huidige (volwaardige) dienst er komt daarmee te vervallen. Op de saneringslocatie (dierenkliniek) is het opnieuw oprichten van een (volwaardige) dienstwoning niet meer mogelijk.

De tweede woning wordt echter niet gecompenseerd, waardoor er sprake is van een toevoeging van één extra woning aan de woningvoorraad. Al valt ook deze woning onder de harde afspraken. Er wordt uitsluitend medewerking aan woningbouwverzoeken waarbij de harde plancapaciteit wordt vergroot, indien wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in artikel 5 van deze beleidsregels. Met dit plan is er sprake van een stedenbouwkundige aanpak op de ontwikkelingslocatie en 'saneringslocatie'.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling van twee vrijstaande woningen (in feite het toevoegen van één woning) is een kleinschalige ontwikkeling die past binnen de functionele opzet van de wijk. Het gaat met name om wonen waarbij de omgeving behouden blijft. Daarmee past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving**4.1 Inleiding**

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie**Archeologie**

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2'. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen niet dieper reiken dan 40 centimeter. Aan vrijstelling wanneer de bodemingrepen een maximale oppervlakte beslaan van 500 m² en dieper reiken dan 40 centimeter. Uitgaande van twee bouwvlakken met elk een oppervlakte van 130 m² is niet te verwachten dat er archeologisch onderzoek nodig is.

De regels uit het moederplan blijven onverkort van toepassing. Hiermee is de archeologische waarde, inclusief bijbehorende bepalingen, voldoende geborgd. Dit omdat er geen nieuwere inzichten zijn uit recente onderzoek BP Kernen Hulst voor deze locatie dus nog actueel is. In kader van onderhavige wijziging is daarom geen aanvullende archeologische afweging nodig.

Bij vergunningverlening wordt een definitieve afweging gemaakt of archeologisch onderzoek nodig is. Indien er geen verplichting ligt voor een nader archeologisch onderzoek, is niettemin de kans aanwezig dat archeologisch onderzoek nodig is. Het is van belang om milieu functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van de Erfgoedwet is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de omgeving rekening is gehouden.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn niet aanwezig. De ingrepen zijn beperkt van aard.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelastingen. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een goede leefomgeving.

Een dierenartspraktijk wordt niet specifiek genoemd in de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'. Qua milieu-uitstraling valt een dergelijke praktijk gelijk te stellen met een artspraktijk/kliniek (SBI: 8631, 8622, 862 milieucategorie 1). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter met het maatgevende aspect geluid. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die de dierenkliniek toelaat en anderzijds de uiterste grens van een woning die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. De afstand van de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van de dierenkliniek tot aan het bouwvlak op de bestemming 'Wonen' is ongeveer 3 meter. De breedte van de perceelwoning komen te staan is ongeveer 19 meter. Mogelijkheden om het bouwvlak op te schuiven zijn er nagenoeg niet.

De dierenkliniek is bedoeld voor kleine huisdieren/gezelschapsdieren. Het is geen dierenasiel waar dieren voor langere tijd verblijven. Het is geopend van 09:00 - 19:00 uur. De behandelkamers zitten vooral aan de oostkant. Aan de westkant is voornamelijk de verblijfsplaats van de werknemers gelegen, waar voorheen het privé woongedeelte was. Het bedrijf met bedrijfsmatige activiteiten die passen binnen milieucategorie 1 is passend binnen de woonomgeving.

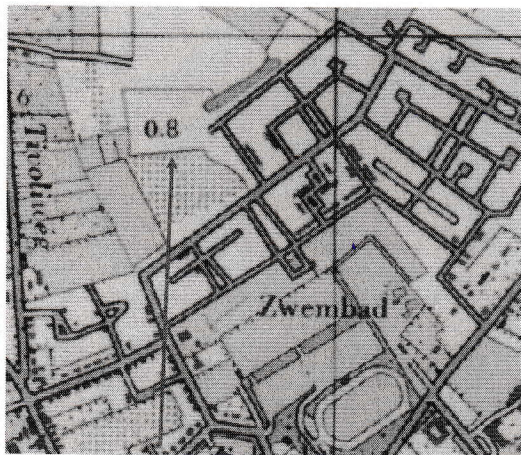
Door de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een minimale impact op de omgeving en de uitvoering van de bedrijfsmatige activiteiten vooral aan de oostkant van het gebouw, kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Het aspect bedrijven- en milieuzonering staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Op 11 februari 2020 is door ABO-Milieusconsult B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Voor de volledigheid is hiervoor eerst een bureauonderzoek uitgevoerd waarin gekeken is naar de historie van de verwachtingen op bodemverontreiniging in kaart worden gebracht. Uit de historische kaarten van toptijdreis en de luchtfoto's van de provincie Zeeland van 1950-2018 blijkt dat de onderzoekslocatie nooit uit bebouwd terrein is geweest (zie afbeelding 8). Volgens beschikbare informatie (bodemonket.nl en Nazca-ij) hebben er in het verleden geen activiteiten plaatsgevonden die (bodem) verontreiniging zouden kunnen veroorzaken. Op basis van de beschikbare informatie zijn er in het verleden geen (bodem)onderzoeken uitgevoerd.



Afbeelding 8 | Onderzoekslocatie op de historische kaart van 1979 (bron: Topotijdreis.nl)

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in totaal 6 boringen verricht. Boring P1 is verricht tot 3,0 meter onder maaiveld, boringen 3 t/m 6 zijn tot 0,5 meter onder maaiveld en boring 2 is tot 2,0 meter onder maaiveld verricht. Boringen 1 en 2 zijn één boring afgewerkt met een peilbuis (P1; filterstelling 2,0 - 3,0 meter onder maaiveld).

In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectielimiet aangetoond. In het grondwater uit peilbuis P1 (filterstelling 2,0 - 3,0 meter -mv) zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden en/of detectielimiet aangetoond.

De hypothese "De onderzoekslocatie is onverdacht" dient op basis van de onderzoeksresultaten aangenomen te worden. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet nodig.

Met het bodemonderzoek zijn PFAS niet onderzocht. Gesteld kan worden dat voor de locatie geen verdachtheid is op lokaal voorkomende risicobron. Dit betekent dat ten aanzien van verhoogd voorkomen van PFAS in de bodem mag worden verwacht dat de bodem enkel diffuus belast is geweest en dat voorkomende gehalten kunnen voldoen aan de gebruikswaarde "Wonen", zoals deze zijn vastgelegd in het Tijdelijk Handlingskader PFAS van september 2019. Hiermee aangegeven dat ook PFAS niet belemmerend is voor voorgenomen wijziging.

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie en de transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast zijn er in de omgeving geen transportroutes gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor) aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering om het gewenste plan te realiseren.

4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is de maximale toegestane geluidsniveaus vastgesteld en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. Het Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Het plangebied ligt niet binnen een zone industrielawaai. Daarnaast is het plangebied gelegen in een 30 km per uur zone (Vinkstaart en de Dullaertstraat). Dit soort wegen zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder. Aangezien het plangebied gelegen is midden in een woonwijk en voornamelijk voor bestemmingsverkeer is ontsloten is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat (zie ook paragraaf 4.3).

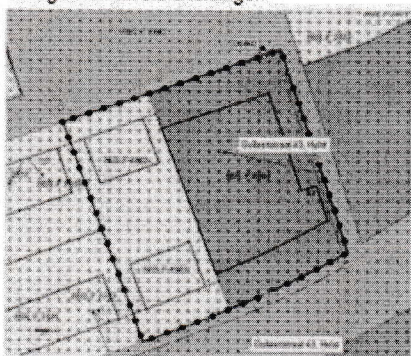
4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of onderhoud. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

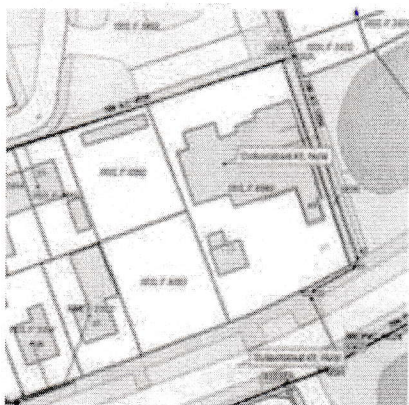
Rondom het onderhavige plangebied zijn meerdere kabels en leidingen gelegen, waaronder de elektriciteitskabels, een gasleiding en een waterleiding (zie afbeelding 9 en 10). De AC-waterleiding behoeft specifieke aandacht omdat kwetsbare materiaal geen enkele zetting verdraagt en uiterst zorgvuldig beschermd dient te worden. Van belang is dat de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk én bereikbaar blijven in de nieuwe situatie. Derhalve om DNWG tijdig in kennis te stellen van de voorgenomen werkzaamheden.

Tevens zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- voor werkzaamheden in de nabijheid van deze assets dient schriftelijk toestemming aangevraagd te worden;
- de alhier gelegen leiding en kabels dient te allen tijde vrij toegankelijk te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren (voldoende ruimte);
- voor graafwerkzaamheden dient een KLIC-melding gedaan te worden;
- de daadwerkelijke ligging van de leiding en kabels dient ter plaatse vastgesteld te worden door het graven van proefsleuven;
- Indien de infrastructuur verlegd dient te worden, wordt DNWG tijdig in kennis gesteld;
- Voor werkzaamheden in de nabijheid van waterleidingen zijn de Algemene Voorwaarden voor werkzaamheden in de nabijheid van waterleidingen van toepassing.



Afbeelding 9 | Elektriciteitskabels en een gasleiding (bron: DNWG Infra B.V.)



Afbeelding 10 | Waterleiding (bron: DNWG Infra B.V.)

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging kan worden getoetst aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstof en fijn stof (PM_{10}) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO_2 en PM_{10} leidt die lager is dan de NIBM grens van $1,2 \mu g/m^3$ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van het realiseren van twee woningen draagt deze ontwikkeling niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een project moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, op Nederlandse bodem, is het gebied 'Vogelkreek' en ligt op ongeveer een afstand van 5,2 km. Dit gebied is niet stikstofgevoelig. Op ongeveer een afstand van 7,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saetfinghe'. Deze is wel stikstofgevoelig. Op Belgische bodem is op een afstand van ongeveer 5 km het gebied 'Zandig Vlaanderen Oost' gelegen.

Vanwege de bovengenoemde afstanden zijn (extra) significant negatieve effecten niet te verwachten. Het gaat ten slotte om het realiseren van twee vrijstaande woningen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de nieuwe AERIUS Calculator (2020) moet en kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend.

Voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 2). De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan $0,00 \text{ mol/ha/j}$ zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Soortenbescherming

Het deel van het plangebied waar de twee woningen worden gerealiseerd is momenteel in gebruik als tuin. Het terrein bestaat voornamelijk uit een grasveld (zie afbeelding 2) dat regelmatig wordt gemaaid. Het gaat om een locatie waarbij het niet aannemelijk is dat er zich beschermde soorten hebben gevestigd.

Het plangebied is desondanks door een erkende ecoloog op 24 mei 2020 bezocht. Aan de hand van dit bezoek is een beoordeling gemaakt of er kansen zijn dat beschermde natuurwaarden aanwezig zijn die mogelijk een nadelig effect kunnen ondervinden van de voorgenoemde werkzaamheden (zie Bijlage 3 Notitie Natuur). Indien er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn (ook potentieel) dan dient er een quickscan of natuuronderzoek uitgevoerd te worden.

Nadelige effecten op beschermde soorten uit de soortgroepen vaatplanten, (grondgebonden) zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen, ongewervelden kunnen uitgesloten worden. Deze komen niet voor in directe omgeving van de plangebied. Deze zijn niet gelegen in de nabijheid van het plangebied. De maatregelen zijn kleinschalig en hebben daardoor geen effect. Een uitgebreidere quickscan of natuuronderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving. De ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Parkeerplaatsen

Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is het parkeerkencijfer bepaald. Er is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande (ke) is de minimale parkeerkencijfer 1,9 en het maximale parkeerkencijfer 2,7. Er zijn afgerond 2-3 parkeerplaatsen per woning nodig. Aangezien het gaat om vrijstaande woningen zijn in ieder geval 2 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig.

van het maximaal aantal parkeerplaatsen op deze locatie binnen de bestaande woonwijk ligt niet in de rede. Het parkeerterrein voor de dierenkliniek wijzigt niet. Het aantal van 10 parkeerplaatsen blijven behouden.

Verkeersgeneratie

Voor een vrijstaande woning is de minimale verkeersgeneratie 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De maximale verkeersgeneratie is 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de 2 vrijstaande woningen is een verkeersgeneratie van afgerond 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen zijn voor een erfdoorgangsweg (binnen de bebouwde kom), zoals de Dullaertstraat en de Vinkstraat, verwaarloosbaar.

4.11 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, s waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

In onderstaand tabel is, voor wat betreft de waterberging, zoveel mogelijk rekening gehouden met de feitelijke situatie. Er is een inschatting gemaakt van het dakoppervlak en dichte bodemverharding in de toekomstige situatie.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in en in de nabijheid van een waterkering.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>525 m²</td><td>750 m²</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>575</td><td>555</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td></tr></table> In de huidige situatie is het dakoppervlak 525 m² (440 m² dierenkliniek + 50 m² bouwwerk parkeerterrein + 35 m² voilière). In de nieuwe situatie is dakoppervak 750 m² (440 + 50 + 2 x 130 m²). De voilière is komen te vervallen. De dichte bodemverharding is in de huidige situatie ongeveer 575 m² (voornamelijk parkeerplaatsen en deels rondom de boom). In de nieuwe situ verharding rondom de boom te vervallen (ongeveer 75 m²). Er is uitgegaan van bijkomende (dichte) bodemverharding: een oprit van 30 m² en een terras van 25 m² (totaal = 55 m²). Omdat de (dichte) boden deels binnen het bouwvlak (lees: 130 m² dakoppervlak) zal worden gerealiseerd (en geen volledig bebouwd bouwvlak), wordt gerekend met 55 m² extra (dichte)bodemverharding geldend voor beide percelen. Dit komt neer op een extra oppervlakte van 205 m² (225 - 75 + 55). Dit betekent een waterbergingsopgave van 15,375 m³ (205 x 0,075). Gezien c mogelijkheden voor bodeminfiltratie en het afkoppelen op oppervlaktewater wordt bergingsopgave afgekocht en opgenomen in het Waterbergingp		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	525 m²	750 m²	1	dichte bodemverharding	575	555	2	doorlatende bodemverharding	-	-	3	wateroppervlak	-	-	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	525 m²	750 m²	1																		
dichte bodemverharding	575	555	2																		
doorlatende bodemverharding	-	-	3																		
wateroppervlak	-	-	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Hemel- en afvalwater zal worden aangesloten op het gemengd gemeentelijk riool. Het rioolstelsel van de wijk Dullaert zit aan de grens van zijn ca is de gemeente bezig met de voorbereiding van plannen om de capaciteit weer op orde te brengen, waardoor de woningen kunnen worden aange riolering.																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.	De realisatie van het plan heeft geen invloed op de grondwaterkwantiteit en verdroging. Er wordt geen grondwater onttrokken.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er wordt niet geïnfiltreerd dus het plan heeft geen invloed op grondwaterkwaliteit.																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.																				
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuwe ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de volksgezondheid.																				
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	In deze ontwikkeling zal er geen permanente grondwateronttrekking plaatsvinden waardoor bodemdaling niet aan de orde is.																				
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Niet van toepassing.																				
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Niet van toepassing.																				
Anderer belangen waterbeheer																					
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing.																				
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap. alleen invullen voor zover van toepassing) in de bouwfase: vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?	Het plangebied is niet gelegen aan een weg van het waterschap.																				

* na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?
* na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?
* na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?
* na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).

4.12 M.e.r.-beoordeling

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van richtlijn m.e.r.. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. In onderhavig plan worden twee nieuwe woningen mogelijk. Daarmee ligt de ontwikkeling ruim lager dan de drempelwaarde. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling in een gebied dat is aangewezen als bestaand stedelijk gebied en gezien de beperkte milieu-effecten (zie voor paragrafen), zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie is niet nodig.

4.13 Conclusie

Omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

Dit plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen. Dit betreft een bouwplan, zoals dat hierboven is benoemd. De gemeente Hulst sluit met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst waarin onder andere is geregeld. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. De ontwikkeling heeft voor de gemeente negatieve financiële gevolgen. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zullen de gebruikelijke leges in rekening worden gebracht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan in ieder geval toegezonden aan de provincie Zeeland en hebben beide een opmerking gemaakt en zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. De Veiligheidsregio is niet geraadpleegd omwille van de strekking van het bestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Het bestemmingsplan heeft van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend en beantwoord (zie Bijlage 4). Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.