

Bestemmingsplan “Hulst-Noord, herziening Europaplein 9”

Gemeente Hulst

Ontwerp



Bestemmingsplan “Hulst-Noord, herziening Europaplein 9”

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07617.083850_1
Datum:	22 april 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	VG Architecten De heer M. Baert
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Jochem Rietbergen, Jochem Visser
Concept:	30 maart 2015
Ontwerp:	22 april 2015
Vaststelling:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO Abstract 3
Beknorte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 De voorgestane ontwikkeling	7
2.3 Stedenbouwkundige inpassing	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. RANDVOORWAARDEN	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
4.3 Geluid	18
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Bodem	20
4.7 Asbestonderzoek	21
4.8 Water	21
4.9 Flora en fauna	24
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11 Verkeer en parkeren	27
4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid	28
4.13 Geurhinder	28
4.14 Kabels en leidingen	29
5. JURIDISCHE PLANOPZET	31

6. UITVOERBAARHEID	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Asbestonderzoek
- Bijlage 3: Flora en faunaonderzoek
- Bijlage 4: Aanmeldformulier Watertoetsproces

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Europaplein 9 in Hulst staat het pand van een voormalige supermarkt. Woonstichting Hulst wil als initiatiefnemer het pand slopen en hiervoor in de plaats 6 grondgebonden starterswoningen realiseren. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het realiseren van de woningen niet direct mogelijk. Om deze woningbouw mogelijk te maken, is een wijziging van het planologische regime nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op de hoek Europaplein, Rubensstraat en Carlosstraat in het woongebied ten noorden van de vesting Hulst. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie F, nummer 2310.

In de huidige situatie is de bebouwing gericht op het Europaplein en in mindere mate op de Rubensstraat. Het perceeldeel wat grenst aan de Carlosstraat werd in het verleden gebruikt voor opslag en laden en lossen.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde situatie afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Hulst Noord” dat op 25 september 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op de gronden van het plangebied rust de bestemming ‘Detailhandelsdoeleinden’. De gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlening en bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen. De aangegeven maximaal toegelaten bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en bedraagt 6 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een 6-tal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Planbeschrijving’, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend plan uitgevoerd kan worden. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak voor het plan.



Afbeelding 3: Tekeningen toekomstige situatie

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het huidige pand aan de Europaplein 9 staat sinds enkele jaren leeg. Voorheen was het pand in gebruik als supermarkt. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond, is één bouwlaag hoog en is afgedekt met een plat dak. De massa is in de rooilijn van de aangrenzende bebouwing aan het Europaplein geplaatst. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Aan het Europaplein liggen hoofzakelijk woningen. De rijen- en twee-onder-een-kapwoningen hebben een opbouw van twee lagen met kap. De nok ligt daarbij evenwijdig aan de straat.

Ter plaatse van voormalige supermarkt is op het ruim opgezette Europaplein in de middenstrook een parkeervoorziening met enkele bomen in de verharding aanwezig. Verder noordoostwaarts is deze middenstrook ingericht als groenvoorziening waarin voornamelijk kijkgroen te vinden is.

2.2 De voorgestane ontwikkeling

Het voorgenomen initiatief betreft de sloop van het bestaande supermarktpand en het realiseren van 6 starterswoningen op het perceel. De woningen worden in blokjes van drie verkaveld. Drie woningen zijn gericht op het Europaplein waarbij de voordeur van de hoekwoning ligt aan de Rubensstraat. De andere drie woningen worden gericht op de Carlosstraat. Ook de hoekwoning van dit blokje heeft zijn voordeur gericht op de Rubensstraat. De achtertuinten van de woningen grenzen aan een brandgang die ontsloten is op de Rubensstraat. De woningen zijn via de achtertuinten bereikbaar. De woningen hebben een opbouw van twee lagen met platte afdekking waarmee de bouwhoogte niet hoger wordt dan de toegelaten 6 meter op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zie afbeelding 3 voor een situatietekening van de toekomstige situatie en afbeeldingen 4 en 5 voor een architectonische impressie van het plan. Het plan is in de welstandsvergadering van 3 februari 2015 besproken. In hoofdopzet is de welstandscommissie akkoord.



Afbeelding 4: Ontwerp woningen, zijde Europaplein



Afbeelding 5: Ontwerp woningen, zijde Carlosstraat

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Halverwege de jaren '60 van de vorige eeuw is het woongebied Tivoli ontwikkeld. Onderhavige planlocatie maakt onderdeel van dit woongebied tussen Zandstraat en Tivoliweg. Het stratenpatroon in dit gebied heeft een vrij grote maaswijdte waardoor binnenterrein met diepe achtertuinen zijn gecreëerd.

Het Europaplein is een langwerpige ruimte waaromheen woningen zijn gesitueerd. Het plein heeft een ruime opzet met in het midden een brede groenstrook. Ter plaatse van de planlocatie is de pleinruimte ingericht als parkeerplein met solitaire bomen. Op enkele plekken zijn haakse ontsluitingswegen op het plein gerealiseerd. De Rubensstraat is één van deze wegen die tevens de oostelijke plangrens van het te herontwikkelen gebied is. Enkele van deze hoeklocaties aan het plein, waaronder de planlocatie, zijn ingevuld met grotere platte massa's. Van oorsprong zijn hier niet-woonfuncties in de panden gerealiseerd.

Kenmerkend voor de wijk zijn de binnenterreinen en diepe achtertuinen. Veel van de woningen aan het Europaplein grenzen met hun achtertuinen aan brandgangen en binnenpleinen (zoals Clingeplein en Graauwplein). Het bouwblok direct ten westen van de planlocatie grenst met de achterzijden direct aan de Carlosstraat. Hierdoor ontstaat op deze plek een ietwat afwijkende situatie.

Bouwplan

Het voorgestelde bouwplan, waarvoor onderhavig bestemmingsplan het kader biedt, geeft een vernieuwingsslag aan het gebied én gebruikt de (oorspronkelijke) stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied als inspiratiekader.

De te realiseren woningen krijgen een opbouw van twee lagen met platte afdekking. Daarmee blijven ze met een afwijkende vormgeving de hoek markeren. In de verkaveling worden zowel massa's gerealiseerd gericht op het Europaplein als naar de Carlosstraat. Door het plaatsen van hoofdmassa's (en voorzijden) aan de Carlosstraat kan dit deel van de straat zich verder transformeren naar woonstraat met voorzijden. De bestaande rooi-lijn van het Europaplein wordt doorgetrokken. Aan de Rubensstraat wordt de bestaande groenstrook en voetpad doorgetrokken. De bestaande bomenrij kan daarmee worden gecontinueerd. Het verbinden van de achterzijden van de nieuwe woningen door middel van een brandgang vanaf de Rubensstraat is een voor de wijk gebruikelijk principe. Door de entrees van de hoekwoningen aan de Rubensstraat te situeren worden ook deze zijden van de nieuwe massa onderdeel van de straatwand.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk planologisch haalbaar/uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Zeeland zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenrgienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid uit de SVIR en het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van een bouwplan voor 6 woningen niet als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ wordt gezien in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, is wel getoetst aan de principes van de ladder vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Uit deze toetsing kan worden gesteld dat aan het met onderhavig plan mogelijk gemaakte type woningen (kleinere woningen voor o.a. starters) volgens de gemeentelijke structuurvisie (zie paragraaf 3.4) behoefte is. Het programma (6 woningen) is niet opgenomen in de “Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen” (vastgesteld 6 augustus 2013) omdat ten tijde van het samenstellen van de lijst nog geen sprake was van het voorliggende plan. In samenspraak met de provincie Zeeland zal in de loop van 2015 de regionale woningmarkt worden geëvalueerd en opnieuw herzien. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. De voormalige detailhandelsruimte staat reeds ruim 4 jaar leeg. Herinvulling met een nieuwe (commerciële) voorziening ligt mede gezien de beperkte omvang van het pand én solitaire ligging in een woonwijk niet voor de hand en past daarbij ook niet bij de concentratiegedachte van detailhandel die de gemeente Hulst voorstaat. De huidige massa is niet geschikt om een andere functie dan detailhandel in te huisvesten. Herontwikkeling van de locatie met woningen is daarmee een logische keuze. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij trede 1 en 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018³ is nieuw beleid geformuleerd voor ruimte, milieu, natuur en water. Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende zes jaar van kracht.

De provincie wil Zeeland duurzaam verder ontwikkelen door aan te sluiten op de behoefte van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. De provincie vertaalt dit in een lange termijn perspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit. De omgeving, inwoners en economie van Zeeland hebben een sterke relatie en verbindingen met het water. Het Zeeuwse land is puur, mooi en divers. Het staat symbool voor de nuchtere, betrouwbare en authentieke kant van Zeeland.

Met de integratie wil de Provincie de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving.

De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van de woningen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en goede milieukwaliteit. Ruimtelijk staat bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid.

Verordening ruimte

In de provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland die op 28 september 2012 door PS is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen. De grondslag van de bevoegdheid tot het vaststellen van de verordening ligt in artikel 4.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de vaststelling van strategisch beleid (in dit geval het Provinciale omgevingsplan Zeeland 2012-2018) moet worden afgewogen welke onderdelen van het beleid zo belangrijk zijn dat deze in acht genomen moeten worden bij ruimtelijke besluiten van gemeenten. Provinciale regels worden in dit geval gesteld vanuit provinciale ruimtelijke belangen. De verordening is een middel om provinciaal beleid te verwezenlijken.

³ Vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 28 september 2012.

Doorwerking provinciaal beleid voor plangebied

Op basis van het voorgaand beschreven provinciale beleid valt te concluderen dat de ontwikkeling goed binnen de actuele beleidskaders past. De toevoeging van woningbouw op een inbreidingslocatie zorgt voor zuinig ruimtegebruik. Daarnaast zorgt het bouwplan voor het behoud van de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteit. Ten slotte zorgt de inpassing van de woningen dat de huidige massa niet langer leegstaat en verloedert. De kans op het herinvullen van de locatie met een niet-woonfunctie is gezien de locatie (woonwijk) en de typische opbouw van het pand (daardoor niet geschikt voor andere functies) erg klein. Gezien de langdurige periode dat het pand leegstaat is er een verloedering opgetreden wat de woonkwaliteit in het gebied niet ten goede komt.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

De structuurvisie voor Hulst geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs-)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

Wonen

De woningbehoefte in Hulst hangt sterk samen met demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin is de vraag naar nieuwe woningen beperkt. In kwalitatieve zin is er sprake van een discrepantie tussen de bestaande voorraad (vooral grondgebonden rijwoningen) en de te verwachten vraag vanuit kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing en vergroening. Dit betekent dat er een stevige herstructurering van de bestaande woningvoorraad nodig is, vooral op die plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn. Nieuwe woonconcepten, zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen, verdienen steeds meer aandacht als gevolg van de toenemende vergrijzing. Dit betekent dat er soms minder gebouwd, meer gesloopt en in ieder geval dat er andere typen woningen gebouwd moeten worden.

Nieuwbouw van woningen moet zich, meer dan voorheen, toe spitsen op specifieke vragen uit de markt (levensloopbestendigheid). De kwaliteit van de woonomgeving, is sterk bepalend voor de woonbeleving.

Daarnaast heeft de gemeente Hulst een zogenoemd 'krottenbeleid' vastgesteld, gericht op de aanpak van verwaarloosde panden binnen het grondgebied van de gemeente

Hulst. Daarmee worden eigenaren van verwaarloosde panden gestimuleerd om deze op te knappen of om op zoek te gaan naar mogelijkheden tot functieverandering.

Doorwerking gemeentelijk beleid voor plangebied

De sloop van de verouderde supermarktlocatie geeft kansen om in een woongebied herstructurering en daarmee kwaliteitsverbetering te laten plaatsvinden. Er worden geen woningen gesloopt, maar een pand geschikt voor detailhandel wordt uit de markt gehaald. Het is een solitair gelegen detailhandelspand, dat al geruime tijd leeg staat. De locatie verloedert en het niet te verwachten dat er een herinvulling met een buurtsupermarkt zal komen. Een andere detailhandelsinvulling is gezien de solitaire ligging in beginsel niet gewenst. Met het herinvullen van de plek is het mogelijk om de plek een kwaliteitsimpuls te geven en de woonomgeving te verbeteren.

De herinvulling op de locatie bestaat uit starterswoningen in de huursector. De herinvulling draagt niet direct bij aan het 'verdunnen' van de woonwijk, maar voegt wel een nieuw woningtype toe aan de redelijk eenzijdige opbouw van de wijk (voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen). Met de herinvulling worden duurzame starterswoningen op de locatie gebouwd. Dit zijn woningen voor kleinere huishoudens. Daarmee wordt een eerste impuls gegeven aan een verandering van de woningvoorraad in Hulst Noord.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de bouw van 6 woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.9 (Flora en fauna) volgt dat de voorgestane ontwikkeling in het plangebied niet van invloed zijn op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied of een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig plan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

De wegen rondom de planlocatie hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en kennen allen een geringe intensiteit. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Het toevoegen van 6 woningen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onder-

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

deel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevb en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵. Aangezien er met onderhavig bestemmingsplan een woning wordt toegestaan, is toetsing dus noodzakelijk.

Volgens de risicokaart van de Provincie Zeeland zijn in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Er bevinden zich eveneens geen transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied. De afstand tot de N290 bedraagt meer dan 300 meter.

Parallel aan de N260 loopt een hogedrukaardgasleiding aanwezig. Gezien de grote afstand ten opzichte van het plangebied en doordat deze leiding een 10-6 plaatsgebonden risicocontour heeft van 0 meter, hoeft deze leiding niet nader onderzocht te worden.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.6 Bodem

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik.

Doorwerking plangebied

In het kader van de afwijkingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Bij nieuwe functie dient namelijk onderzocht te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. Door SMA is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage⁶ is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. In zowel de boven- en de ondergrond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd met de geanalyseerde para-

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁶ Eindrapport verkennend bodemonderzoek Europaplein 9 te Hulst, SMA Milieu en Ruimte, projectnr. 23140121, 18 juli 2014

meters. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese kan op grond van de onderzoeksresultaten worden aangenomen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

4.7 Asbestonderzoek

Door SGS Nederland B.V. is een inventariserend onderzoek Type A naar asbest uitgevoerd⁷. Op verschillende plekken in het pand zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Het gaat hierbij onder andere om pakkingsmaterialen cv-ketel en magazijn, kit tussen gevelpanelen (intern) en golfplaten op het dak van de berging. Voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden worden de asbesthoudende materialen gesaneerd. De asbestinventarisatie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.8 Water

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook “water in de stad” en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Voor onderhavig bestemmingsplan is momenteel het Nationaal Waterplan (vastgesteld in 2009), Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, implementatie Kaderrichtlijn Water en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld door de Provinciale Staten op 30 juni 2006) van belang. Het Omgevingsplan is op 1 oktober 2006 in werking getreden. Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden.

⁷ Asbestonderzoek conform SC540, SGS B.V. 20 juni 2014, rapport PKO/R-ASBSP/14/001284

In de visie van het Rijk en Provincie zijn voor de ontwikkelingen van nieuw stedelijk gebied onder andere de volgende aandachtspunten van belang:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertalen naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- vergroten van de ruimte voor water;
- het herstel / versterking van natuurwaarden;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem (voor nieuwe plannen gaat NW4 uit van een afkoppeling van 60%, voor bestaande bebouwing moet over een periode van 20 jaar 20% van het schoon verhard oppervlak zijn afgekoppeld. In het IOP van provincie Zeeland wordt zelfs uitgegaan van 95% afkoppelen bij nieuwe plannen);
- het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- het beheersen van de grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil met het oog op verschillende belangen;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het duurzaam gebruik en rechtvaardige verdeling van het beschikbare zoete water;
- het terugdringen van de verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- uitgaan van een optimaal rioolstelsel (gescheiden c.q. verbeterd gescheiden stelsel).

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenwerking met de provincies en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad te optimaliseren. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw ligt het accent op wijkniveau en is het streven de inpassing van de (nieuwe) stad in het natuurlijk (water)systeem te verbeteren.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015

Het waterbeheer in de gemeente Hulst is in handen van waterschap Scheldestromen. Aangezien Hulst is gelegen in Zeeuws Vlaanderen is thans het waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Zeeuws Vlaanderen vigerend.

Hierin wordt beschreven dat het waterschap in haar beleid, beheer en onderhoud streeft naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving.

Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de nodige aandacht.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2010-2015

De gemeente Hulst heeft in december 2009 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2010-2015 vastgesteld. Het GRP dient onder andere om aan te geven hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Verder geeft de gemeente in dit document aan hoe ze omgaat met het grond- en hemelwater op haar grondgebied.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is ten aanzien van het aanleggen van voorzieningen bij uit- en inbreidingen gesteld dat:

Per ontwikkeling zal telkens een keuze gemaakt worden in de mogelijkheden hoe om te gaan met hemelwater. Bij het maken van deze keuze zal gebruik gemaakt worden van de "Zeeuwse Handreiking Watertoets". Deze keuze zal vastgelegd worden in een watertoets en bijbehorende waterparagraaf. Gezien de huidige wetgeving is de eigenaar eerst zelf verantwoordelijk voor de opvang en verwerking van het hemelwater dat op zijn terrein valt. De gemeente hanteert het principe dat ter ontlasting van het bestaande vrijvervalstelsel het gevallen hemelwater, indien redelijk, op eigen terrein moet worden verwerkt. Als er niet op eigen terrein geborgen kan worden, dient de verschuldigde waterberging afgekocht te worden.

Een infiltratievoorziening op eigen perceel, gedimensioneerd op regenduurlijn $T=10$, berekend over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding is dan verplicht. Indien geen bijbehorend infiltratieonderzoek wordt uitgevoerd is de richtlijn voor de infiltratievoorziening c.q. waterberging 30 mm over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding. De infiltratievoorziening mag worden voorzien van een noodoverlaat. Indien gekozen wordt voor het bergen van water moet de voorziening boven het door het waterschap bepaalde zomerpeil in de directe omgeving ruimte bieden voor opvang van 75 mm over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding.

Pas als blijkt dat hij deze verantwoordelijkheid niet kan invullen mag hij het hemelwater aan de grens van zijn perceel aanbieden en wordt het de verantwoordelijkheid van de gemeente om dit water te verwerken. Bij de invulling hiervan zal de gemeente de volgorde hanteren van vasthouden, bergen en als laatste mogelijkheid afvoeren. Voorwaarde bij het aanbieden van hemelwater is dat schoon hemelwater schoon blijft. Afstromend hemelwater mag geen uitgeloopte materialen bevatten.

Indien nieuwe rioolstelsels aangelegd moeten worden, wordt bij het ontwerp zowel op bui 08 als bui 09 Leidraad Riolering (herhalingstijd 1x per 2 resp. 5 jaar) getoetst. In beide gevallen mag er in de berekeningen geen water op straat voorkomen.

De aanlegkosten van de voorziening komen ten laste van de project- en plankosten. Het onderhoud en de vervanging worden meegenomen binnen het rioleringsbeleid.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

Op 9 november 2006 is de visienota van het Stedelijk waterplan door de gemeenteraad van de gemeente Hulst vastgesteld. De visie ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring en evaluatie en organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving, zoals vastgelegd door de EU, Rijk, provincie Zeeland, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en/of de gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

In de huidige situatie is het perceel geheel bebouwd/verhard. Het grootste deel van het perceel is verhard door bebouwing van de voormalige supermarkt. Aan de noordwestzijde van het perceel is een klein deel verhard maar onbebouwd. Dit perceelsgedeelte werd gebruikt voor opslag ten behoeve van de supermarkt.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

In de nieuwe situatie neemt de verharding op het perceel af. Het percentage bebouwing wordt verminderd en bij de woningen worden tuinen gerealiseerd. Er worden mogelijkheden gecreëerd om hergebruik en mogelijk ook infiltratie van het hemelwater op eigen terrein te realiseren. Door het gescheiden aanleveren van hemelwater en afvalwater is er in de toekomst voor de gemeente de mogelijkheid om het hemelwater af te koppelen. Er ligt geen bergingsopgave voor het gebied, omdat de ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding en er geen extra verhard oppervlak ontstaat (deze neemt zelfs af).

Conclusie

Met het oog op de waterhuishouding gelden geen belemmeringen voor het initiatief. Het plan is niet watervergunningsplichtig. Er wordt bij de planuitvoering volstaan met het gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Zodoende wordt afkoppelen in de toekomst (indirect) mogelijk gemaakt. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen worden afgestemd met de gemeentelijke afkoppelplannen. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor hergebruik.

4.9 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Doorwerking plangebied

Een verkennend flora- en faunaonderzoek is voor de locatie uitgevoerd en beoordeeld wat de effecten van het plan zijn op beschermde natuurwaarden. De quickscan is als bijlage 3 bij onderhavig plan gevoegd. In onderhavige paragraaf is enkel de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek⁸ opgenomen. Binnen het plangebied komt de tongvaren voor. Met de sloop van de bebouwing zal de groeiplaats van tongvaren verloren gaan. Negatieve effecten kunnen niet worden uitgesloten. De sloopwerkzaamheden kunnen vrijgesteld worden van de verbodsbepalingen indien aantoonbaar gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Dit zal inhouden dat de tongvaren (onder begeleiding van een deskundige) terug geplaatst dient te worden in geschikt biotoop elders, waardoor negatieve effecten worden voorkomen.

Daarnaast zijn binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie, met name in de klimop aan de voorzijde. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

⁸ Quickscan flora en fauna Europelein 9 Hulst, BRO Adviseurs/Reinoud Vermoolen, 16 maart 2014

Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft cultuurhistorie zijn er voor het plangebied geen bijzonderheden. Het betreft hier een naoorlogse woonwijk, zonder specifiek stedenbouwkundig concept. De bebouwing die met de ontwikkeling wordt gesloopt heeft geen bijzondere architectonische of monumentale waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden.

In 2011 heeft de gemeente Hulst een eigen archeologiebeleid vastgesteld waarin zij de voor hun relevante archeologische waarden hebben opgenomen als vindplaats waarvoor beschermende maatregelen zijn opgenomen in het beleid.

Op 2 januari 2013 heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst de beleidsregel "Handleiding gemeentelijke toets archeologiebeleid, aanvulling op archeologiebeleid" vastgesteld. Deze beleidsregel vormt een handleiding om archeologische waarden te toetsen, en is een praktische uitwerking c.q. een aanvulling op het

gemeentelijk archeologiebeleid. Het plangebied heeft een 'gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 5)'.

Doorwerking plangebied

De "Handleiding gemeentelijke toets archeologiebeleid, aanvulling op archeologiebeleid" geeft aan dat ontwikkelingen in gebieden met de aanduiding 'gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 5)' een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is indien de verstoring kleiner is dan 500 m². Hoewel het plangebied groter is dan 500 m², is het perceel in de huidige situatie volledig bebouwd en verhard en is de grond door de bouw van het supermarktpand behoorlijk geroerd en verstoord. Derhalve kan gesteld worden dat voor dit plan een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ten aanzien van het aspect archeologie gelden geen belemmeringen voor dit initiatief.

Mochten er tijdens bouw- en/of graafwerkzaamheden toch vondsten gedaan worden, geldt een meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

4.11 Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van de voormalige supermarktlocatie naar woningbouw heeft gevolg voor de verkeersbewegingen. De "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 van het CROW" geven de onderstaande verkeersgeneratie weer voor een buurtsupermarkt in een matig stedelijke omgeving in de rest van de bebouwde kom.

Tabel- Verkeersgeneratie

	Minimaal	Maximaal	Omvang	Totaal minimaal	Totaal maximaal
Buurtsupermarkt (per 100 m ² bvo)	63,6	115,4	476 m ²	302,74	549,3
Huurhuis, sociale huur	4,5	5,3	6 woningen	27	31,8

De verkeersgeneratie (en daarmee het aantal verkeersbewegingen) neemt fors af en heeft een positief effect op de intensiteiten van de wegen in de omgeving. Het autoverkeer dat voorheen van en naar de supermarkt reed, zal niet meer door de woonwijk rijden en daarmee neemt het woon- en leefklimaat van de woningen in de buurt toe.

Tabel- Parkerenkencijfers

	Minimaal	Maximaal	Omvang	Totaal minimaal	Totaal Maximaal
Buurtsupermarkt (per 100 m ² bvo)	2,5	4,5	476 m ²	11,9	21,4
Huurhuis, sociale huur	1,6	2,4	6 woningen	9,6	14,4

Ook ontstaat er met de ontwikkeling geen toename van de parkeerbehoefte. Parkeren vindt in de huidige situatie plaats op het plein voor de voormalige supermarkt. Op dit deel

van het Europaplein zijn in de huidige situatie tientallen parkeervakken aanwezig. De benodigde 15 parkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers kunnen ruim worden gefaciliteerd. Gesteld kan worden dat de parkeerdruk op de locatie in ieder geval niet zal toenemen. Parkeren kan in de nieuwe situatie weliswaar niet op eigen terrein worden gerealiseerd, maar er is voldoende ruimte in de omgeving nabij het plangebied aanwezig om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁹

Doorwerking plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn te karakteriseren als woongebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Met de herontwikkeling van de locatie wordt een detailhandelsbestemming vervangen door een woonbestemming. Daarmee verdwijnen de daaraan gekoppelde hinderlijke activiteiten (laden/losssen, verkeer, rijdende winkelkarretjes, condensatoren e.d.) en vindt een verbetering voor de omgeving plaats. De nieuwbouw van de woningen is passend bij de functie van de omgeving en zorgt niet voor een belemmering voor bedrijvigheid in de omgeving.

4.13 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

⁹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Doorwerking plangebied

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

4.14 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen zijn vrijwel alle gelegen in openbaar gebied en leveren geen belemmeringen op. Er staat een kast in het plangebied en deze blijft op de huidige locatie staan. De woningen worden niet boven kabels en leidingen gebouwd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en recent opgestelde bestemmingsplannen voor woongebieden in de kern Hulst. In onderstaande paragrafen worden de regels nader uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingsregels

Tuin

De voortuinen van de woonpercelen zijn bestemd als Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken, geen overkappingen en gebouwen zijnde, toegestaan. Hierdoor zijn bijvoorbeeld wel erfafscheidingen binnen de bestemming mogelijk, maar geen bijgebouwen.

Verkeer

De openbare ruimte (stoepen en parkeerplaatsen) rondom het plangebied is bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouwen toegestaan zoals straatmeubilair en gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het algemeen nut.

Wonen

De in het bestemmingsplan voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen. Er zijn op de verbeelding aanduidingen opgenomen voor:

- de toegelaten woningtypologie: aaneengebouwd;
- het bouwvlak: waarmee aangeduid wordt waar de hoofdbebouwing opgericht mag worden;
- de maximaal toegelaten goothoogte: 6 meter.

De regeling voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen e.d.) is verbaal geregeld en afgestemd op de regeling voor de overige woongebieden in de kern Hulst.

Verder is er een regeling opgenomen voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen (specifieke gebruiksregel).

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Ter bescherming van het archeologisch bodemarchief is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. De bepalingen van de hoofdbestemming (Wonen) en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing.

Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de archeologische bestemming. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven. Zo geldt dat de archeologische waarden

van de betreffende gronden niet onevenredig aangetast mogen worden. Daarnaast moet uit een archeologisch onderzoek in voldoende mate blijken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

Er dient gehandeld te worden conform het stappenplan gemeentelijk archeologisch beleid daterend van 2 januari 2013, waarnaar in de planregels verwezen wordt. Uit dit stappenplan blijken ook de interventiewaarden (diepte en oppervlakte) voor het al dan niet uit moeten voeren van een onderzoek.

Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande afstanden en maten opgenomen.

Algemene gebruiksregels

Hierin is een verbodsbepaling opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om in bepaalde gevallen het bestemmingsplan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan te worden vastgesteld tenzij op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hulst is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over kostenverhaal zijn vastgelegd. Hierdoor is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de woningen te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft gezien de zeer geringe ingreep geen inspraak plaatsgevonden.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Asbestonderzoek

Bijlage 3: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 4: Aanmeldformulier Watertoetsproces

Regels

