



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Stationsweg 1 t/m 5, Hulst

Gemeente Hulst

Datum: 12 december 2023

Projectnummer: 230167

ID: NL.IMRO.0677.BphulStationsw1tm5-001O

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Geldend juridisch-planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	21
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Natuur	27
4.8	Water	29
4.9	Archeologie	34
4.10	Cultuurhistorie	35
4.11	Verkeer en parkeren	36
4.12	Kabels en leidingen	38
5	Wijze van bestemmen	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Dit bestemmingsplan	40
6	Uitvoerbaarheid	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6: Quick scan natuur
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 8: Archeologisch bureau- en booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

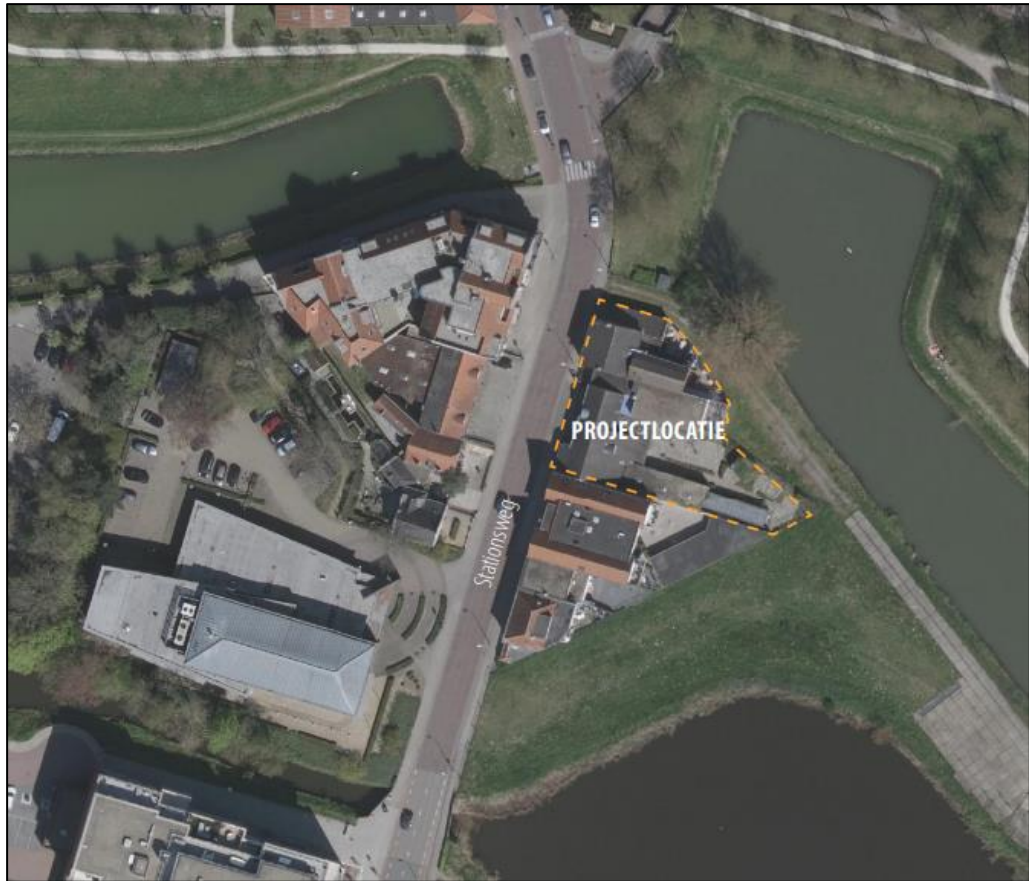
Aan de Stationsweg 1 tot en met 5 te Hulst bevinden zich een aantal horeca- en winkelpanden die gedeeltelijk leeg hebben gestaan en op dit moment een tijdelijke invulling hebben. Om verdere leegstand en verpaupering te voorkomen is gekeken naar een andere invulling van het plangebied. Het voornemen bestaat om de horeca- en winkelfunctie te vervangen door een woningbouwontwikkeling in de vorm van maximaal 12 woningen en een ondergrondse parkeervoorziening. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende juridisch-planologisch kader, aangezien nieuwe woningen alleen op de verdiepingen mogen worden toegevoegd en het initiatief ook niet helemaal past binnen de geldende maximum goot- en bouwhoogte uit het bestemmingsplan. Om de realisatie van de gewenste ontwikkeling toch mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit het juridische bindend deel, de regels en verbeelding, en uit een toelichting. Voorliggend document voorziet in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Stationsweg 1 tot en met 5 in Hulst, in de gelijknamige gemeente, provincie Zeeland. De ontwikkellocatie ligt aan de zuidkant van de vesting Hulst. Direct ten westen van het plangebied loopt de Stationsweg in noord-zuidelijke en zuid-noordelijke richting, waarlangs verschillende functies gehuisvest zijn. Het gebied ten oosten van het plangebied is vrij van bebouwing. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied, aangeduid met zwarte ster (bron: PDOK Viewer).



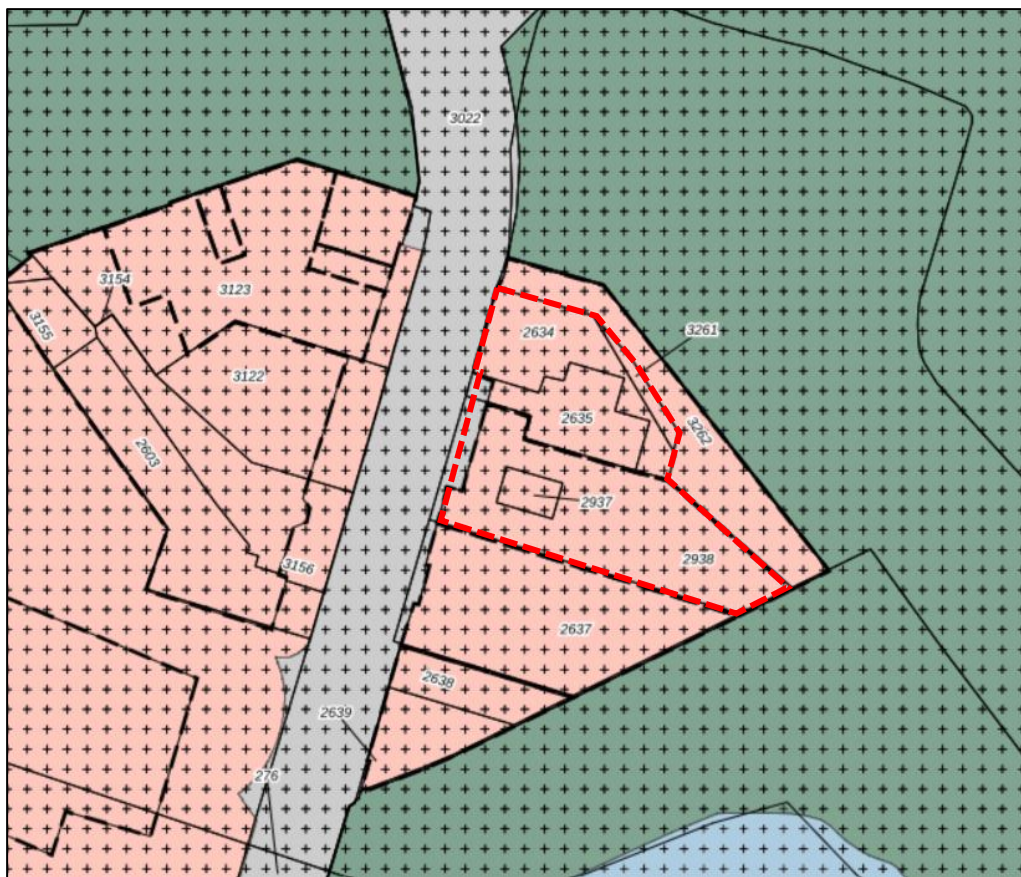
Globale begrenzing plangebied, aangeduid met oranje stippellijn (bron: Roosros architecten).

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' dat op 8 november 2012 is vastgesteld en de 'Tweede Herziening' die is vastgesteld op 10 juni 2015. 'Binnenstad Hulst geconsolideerd' vormt de leesbare versie hiervan. Op basis hiervan kennen de gronden van onderhavig plangebied de enkelbestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 2'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met daarop het plangebied globaal rood omlijnd.

Centrum

Vrijwel het gehele plangebied heeft de bestemming 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, sport, woningen (uitsluitend in bestaande woningen), nutsvoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen het noordelijk deel van het plangebied gelden een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 11,5 en 7 meter. Binnen het zuidelijk deel van het plangebied gelden een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 7,5 en 4,5 meter.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Verkeer - Verblijfsgebied

Een deel van het plangebied heeft een verkeersbestemming. Hier zijn voornamelijk verkeersfuncties toegestaan. Er kunnen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut onder voorwaarden worden gebouwd. Verder zijn er bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie 1

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan, voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 50 m².

Waarde - Beschermd stadsgezicht 2

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 2'. De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en/of herstel van het historische en ruimtelijk karakter van het Beschermd stadsgezicht. Op deze gronden geldt dat bij het bouwen van bouwwerken de bestaande maatvoering (hoogte, oppervlakte, inhoud, situering) in principe niet mag worden vergroot of veranderd tot maximaal de aangegeven maatvoering van de overige aan deze gronden toegekende bestemming.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is op diverse punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. De locatie waar de nieuwe woningen worden beoogd, is momenteel voorzien van de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming staat het gebruik van de gronden voor wonen uitsluitend in bestaande woningen toe. Daarmee is het plan in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Bovendien overschrijdt de bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw de maximum toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan deels. Daarmee is de beoogde ontwikkeling ook in ruimtelijk opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Leeswijzer

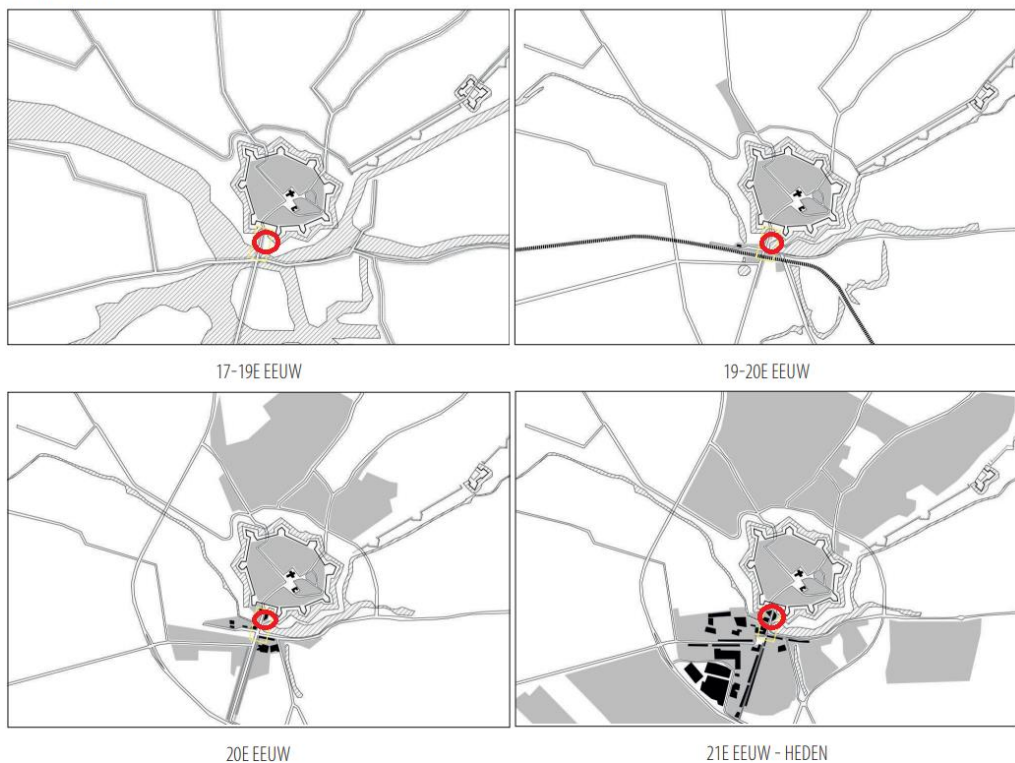
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk (6) behandelt de uitvoerbaarheid.

2 Het plan

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Hulst, in de gelijknamige gemeente. Hulst heeft sinds het jaar 1180 stadsrechten, waarmee zij het recht kreeg om vestingwerken rondom de stad te realiseren. In de daaropvolgende eeuwen floreerde de stad. In het begin van de 17^e eeuw zijn de oude vestingwerken vervangen door de huidige gracht- en aardewerken. Het historische stadsbeeld van Hulst uit die tijd is momenteel nog duidelijk waar te nemen. Bovendien is een aantal cultuurhistorische elementen nu nog zichtbaar binnen de oude vestingwerken en heeft Hulst daarmee haar historische aanzien grotendeels behouden. Bepaalde gebieden zijn hierdoor aangewezen als beschermd stadsgezicht. De vesting is middels drie poorten toegankelijk vanuit de omgeving. Aan de zuidzijde van de vesting ligt de Gentsepoort, die in zijn huidige vorm dateert uit 1780. Direct ten zuiden van deze poort is het plangebied gelegen. Op onderstaande afbeelding is de historische ontwikkeling van Hulst zichtbaar. Het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.

VESTING HULST



Historische ontwikkeling vesting Hulst, plangebied aangeduid met rode cirkel (bron: Dorp, Stad & Land).

2.2 Huidige situatie

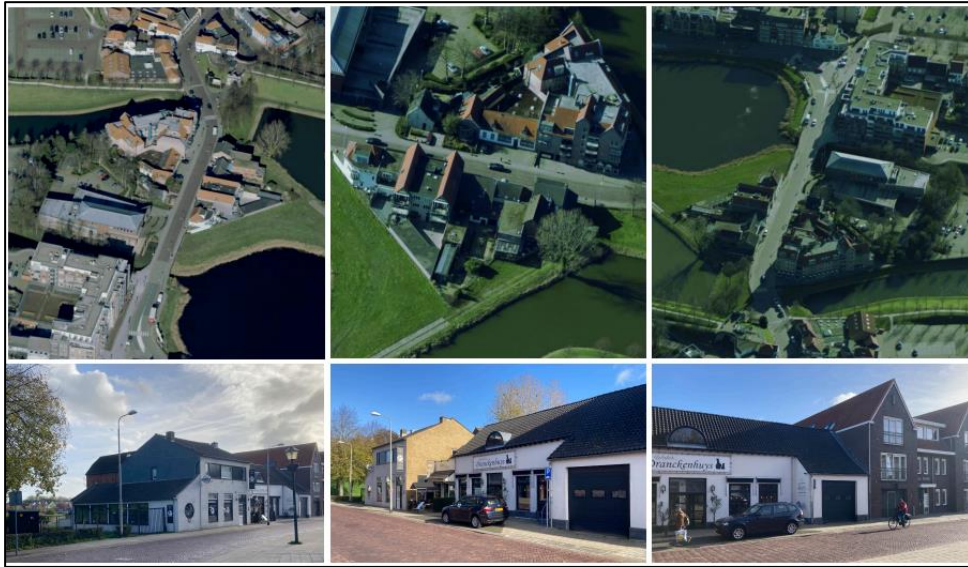
Zoals eerder beschreven, is de historische binnenstad van Hulst gesitueerd binnen een vesting. Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg, direct ten zuiden van deze vesting Hulst. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (waaronder de vesting) weergegeven.



Ligging plangebied (rode stip) in directe omgeving (bron: Roosros architecten).

In de Visie Stationsweg is aangegeven dat het plangebied is gelegen op het zogenoemde eilandje 'Informeel Productie Eiland'. Deze naam verwijst naar de historische betekenis van het gebied. Het eilandje tussen de Binnenvest en de Kaai heeft in de geschiedenis van de vesting en in het bijzonder de ontwikkeling van de Stationsweg, een belangrijke rol gespeeld in het karakter hiervan. De kenmerkende schuine hoeken, ontstaan door het verloop van het water van de vesting, zijn nog steeds herkenbaar in de verkaveling. Vanaf het moment dat de gronden buiten de vesting bebouwd mochten worden, ontwikkelt op het eiland kleinschalige industriële bebouwing, gericht op de Stationsweg. Zo ontstaat een informeel ruimtelijk beeld. De hoofdgebouwen zijn gericht op de Stationsweg, met daarachter kleine bijgebouwen. Residentie "Reynaerde" op de noordhoek refereert daarbij aan een incidenteel industrieel pand met grotere korrel. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. De bovenste drie afbeeldingen betreffen luchtfoto's

van het plangebied (links: vogelvlucht zuid, midden: vogelvlucht oost en rechts: vogelvlucht noord). De onderste drie foto's zijn straatbeelden vanaf de Stationsweg.



Impressie huidige situatie ter plaatse van het plangebied (bron: Roosros architecten).

Binnen het plangebied zijn momenteel drie panden gehuisvest. In twee panden zit momenteel horeca gevestigd. Het andere pand is tijdelijk ingevuld met een winkelfunctie. De verwachting is dat de leegstand binnen het plangebied in de toekomst van structurelere aard gaat zijn.

2.3 Toekomstige situatie

Zoals beschreven in de vorige paragraaf, is het plangebied momenteel tijdelijk ingevuld met horeca en een winkelfunctie nadat er ook een periode van gedeeltelijke leegstand is geweest. Om verdere leegstand en verpaupering te voorkomen, is gezocht naar een nieuwe invulling. Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht van Hulst is het belangrijk dat de ontwikkeling in lijn is met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied. Voor ontwikkelingen aan de Stationsweg zijn dan ook stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Daarbij geldt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Informeel Productie Eiland, waar ingezet wordt op het herkenbaar houden van de informele karakteristiek van dit eiland. De informele ruimtelijke opzet komt onder meer tot uiting in een geschakelde structuur met een kleine stedenbouwkundige korrel (een ruimtelijke eenheid in hoogte, breedte en diepte) en wisselende rooilijnen en kaprichtingen.

De opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten zijn als vertrekpunt gehanteerd voor de ontwikkeling in het plangebied, waarbij ingezet wordt op het realiseren van een zogenoemd informeel geschakeld kappenlandschap. Dit komt tot uiting door te werken met verspringingen in de voorgevelrooilijn en een bouwvolume dat bestaat uit verschillende kappen, kaprichtingen en goothoogtes. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een woningbouwplan waarbinnen ruimte is voor maximaal 12 woningen. Het gaat om één grondgebonden woning en elf gestapelde woningen. De grondgebonden woning betreft het meest noordelijk deel van de bebouwing. Het appartementencomplex

grenst hier direct ten zuiden aan. De bebouwing kent door de verschillende kappen ook verschillende hoogtes. De bebouwing wordt maximaal 14 meter hoog, waardoor ruimte is voor twee lagen met kap. Alle daken krijg een maximale dakhelling van 60°. Het woningaanbod richt zich voornamelijk op kleinere huishoudens. Door de aanwezigheid van een lift heeft het plan een levensloopbestendig karakter. Tot slot voorziet het plan in een ondergrondse parkeervoorziening, die via de Stationsweg te bereiken is. Navolgende afbeeldingen geven de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied weer.



Impressies aanzicht vanaf de Stationsweg (bron: Roos Ros architecten).



Impressie aanzicht vanaf de Vesting (bron: Roos Ros architecten).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied; de verouderde en deels leegstaande bebouwing wordt immers vervangen door nieuwbouw die aansluit bij de cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken en karakteristieken van de locatie en haar omgeving. Daarmee wordt gesteld dat dit plan in lijn is met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale

belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte pro-grammering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten na-gestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stede-lijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven-terrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of an-dere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voor-gaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende project mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde woningbouw biedt ruimte aan 12 nieuwe woningen en dient daarom gekwali-ficeerd te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is voor voorliggende ontwikkeling een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In de toets is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikke-ling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toets aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend plan is in lijn met het rijksbeleid.

¹ SAB (2023). Ladder voor duurzame verstedelijking Stationsweg 1 t/m 5, Hulst. Projectnum-mer: 230167. 25 oktober 2023.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is op 11 november 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Zeeland. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland.

De Omgevingsvisie is opgesplitst in deel A en deel B. In deel A zijn vier Zeeuwse hoofdambities geformuleerd. In deel B worden aan de hand van deze ambities 27 bouwstenen beschreven die samen de visie vormen en worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

De vier hoofdambities luiden als volgt:

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

Toetsing

Voorliggend plan raakt voornamelijk de ambitie rondom uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland. De Omgevingsvisie stelt op het gebied van wonen dat gestreefd moet worden naar een woningvoorraad, die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Bij woningbouwontwikkelingen staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik bij de provincie hoog op de agenda. Aangezien voorliggend plan voorziet in een behoefte voor het marktgebied (zie paragraaf 3.1.3), de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en met de herontwikkeling een leegstandsprobleem wordt opgelost, wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale ambities op het gebied van wonen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 Provincie Zeeland geeft aan welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Op 29 juni 2023 is de 'Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 12^e wijziging' vastgesteld.

Toetsing

Op het gebied van wonen bevat de provinciale omgevingsverordening enkel regels (artikel 2.7) ten aanzien van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Gelet op het feit dat voorliggend plan is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied vormen deze regels geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Daarnaast geldt dat het plangebied direct grenst aan gronden die door de provincie zijn aangewezen als 'Bestaande natuur'. Conform artikel 2.23 geldt dat voor bestaande natuurgronden is vastgelegd dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. In paragraaf 4.7 wordt toegelicht dat hier bij voorliggend plan geen sprake van is.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met de regels uit de Provinciale Omgevingsverordening.

3.2.3 Zeeuwse Woondeal

Het Rijk, de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten hebben gezamenlijk de Zeeuwse Woondeal gesloten. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Hiervan worden 16.500 woningen gerealiseerd in de provincie Zeeland.

Toetsing

De gemeente Hulst draagt bij aan de regionale opgave door de realisatie van 825 woningen voor 2030. In de bijlage van de woondeal is opgenomen dat de gemeente Hulst een netto plancapaciteit van 685 woningen heeft en een harde plancapaciteit van 275 woningen. Dat maakt dat er nog meer dan voldoende woningen aan de planvoorraad toegevoegd kunnen worden om te kunnen voorzien in de afspraken uit de woondeal en voorliggend plan een bijdrage kan leveren aan het waarmaken van de woningbouwafspraken.

3.2.4 Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

De Provincie Zeeland heeft de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod is een uitgebreide woningmarktanalyse, als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wenselijk. Om die reden is een uitgebreide woningmarktanalyse in de vorm van het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) uitgevoerd.

In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses zoals uitgewerkt in deze rapportage moeten daarom in samenhang worden gezien met strategievorming en het concreet aanpakken van de bestaande voorraad in de vorm van (financiële) arrangementen.

Toetsing

Het KWOZ laat zien dat er tot 2040 nog circa 11.550 extra huishoudens in Zeeland worden verwacht. Deze groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep. Er wordt een sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing. De gemeentespecifieke factsheet voor Hulst laat zien dat er nog een groei van circa 430 huishoudens tot 2040

wordt verwacht en dat deze groei volledig in de 65-plusdoelgroep zit. Ook in Hulst is de behoefte aan nultredenwoningen groot. Met voorliggend plan wordt zowel kwantitatief als kwalitatief een bijdrage geleverd aan deze opgave. De beoogde appartementen beschikken immers over een lift en zijn daarmee te kwalificeren als nultredenwoningen.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 is de “Structuurvisie Hulst” vastgesteld. Hierin worden vijf thema’s beschreven, die de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis samen hebben opgesteld om de onderscheidende kwaliteiten van Zeeuws-Vlaanderen beter voor het voetlicht te brengen. Het betreffen de volgende thema’s:

- 1 Versterken economische basis;
- 2 Boeien en binden van mensen en bezoekers (promotie);
- 3 Vergroten ruimtelijke en natuurlijke kwaliteiten;
- 4 Partnerschap (werp de blik naar buiten en zoek coalities);
- 5 Regionale samenwerking (eendracht maakt macht).

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ wordt aangegeven dat de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Hulst sterk samenhangt met demografische ontwikkelingen. Door de vergrijzing en ontgroening is er een toenemende vraag naar woningen voor kleinere huishoudens. De bestaande voorraad in de gemeente Hulst bestaat voornamelijk uit grondgebonden rijwoningen. In kwalitatieve zin is er daarmee sprake van een enorme discrepantie tussen de bestaande woningvoorraad en de te verwachten woningvraag. Een herstructurering van de bestaande woningvoorraad is nodig, met name op plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn. Er zullen andere typen woningen gebouwd moeten worden, zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Hulst. Voorliggend plan betreft de realisatie van 12 nieuwe woningen. Het programma bestaat uit één grondgebonden woning en elf appartementen, waarmee het plan zich voornamelijk richt op kleinere huishoudens. De appartementen hebben een levensloopbestendig karakter. Bovendien wordt met deze ontwikkeling leegstaande bebouwing vervangen door nieuwbouw die aansluit bij de kenmerken en karakteristieken van de locatie en haar omgeving. Daarmee past deze ontwikkeling binnen de ambities van de gemeente Hulst, zoals geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Regionale woonvisie Zeeuws Vlaanderen

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben gezamenlijk een regionale woonvisie opgesteld (vastgesteld: 22 juli 2022). In deze visie hebben de gemeenten onderling en met stakeholders nadrukkelijk overlegd om de opgaven voor de woningmarkt in de regio te signaleren.

Hierin wordt beschreven dat de regio te maken heeft met een vergrijzende bevolking. Daarnaast verwacht de regio dat de groei van het aantal huishoudens op termijn stagneert en mogelijk zelfs afneemt. Deze demografische ontwikkelingen zijn grotendeels onontkoombaar, ouderen worden immers ouder en komen uiteindelijk te overlijden. Ook worden huishoudens steeds kleiner. Toch ziet de regio kansen in Zeeuws Vlaanderen. Hierbij wordt met name gefocust op het aantrekken van Vlamingen, maar ook buitenlandse werknemers en young professionals vanuit heel Europa. In de regionale woonvisie zijn vijf ambities geformuleerd, die de basis vormen voor het regionale woonbeleid:

- 1 Kansen grijpen op de woningmarkt!
- 2 Goed wonen voor alle doelgroepen
- 3 Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
- 4 Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
- 5 Plancapaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoeften.

Toetsing

Voorliggend plan sluit aan bij alle vijf de ambities uit de regionale woonvisie. Allereerst voorziet het plan in nieuwbouw op een plek waar recentelijk sprake is van gedeeltelijke leegstand, die nu tijdelijk is opgelost. Door op een binnenstedelijke locatie 12 woningen te realiseren ter plaatse van drie (deels lege) horeca- en winkelpanden, wordt het gebruik van de gronden geoptimaliseerd. Hierdoor wordt bijgedragen aan ambitie 1. Doordat deze woningen uitstekend aansluiten op de wensen van senioren, kan voorliggend plan bijdragen aan de doorstroom op de huizenmarkt in Hulst. Hierdoor vergroot de ontwikkeling (indirect) de woningvoorraad voor verschillende doelgroepen (ambitie 2). Door het vergroten van het aantal woningen in de bebouwde kom van Hulst, kan een bescheiden bijdrage geleverd worden aan het draagvlak ten behoeve van het behoud en/of uitbreiding van bepaalde voorzieningen. Dit zal een positieve uitwerking hebben op de vitaliteit en leefbaarheid in de omgeving (ambitie 3). De nieuwbouwwoningen zullen bijdragen aan de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad in de regio (ambitie 4). Tot slot is voorliggend plan afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (ambitie 5), zoals aangetoond middels de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.3.

3.3.3 Beleidsnotitie “Ruimte voor Woonkwaliteit” en “Plan van aanpak ‘Ruimte voor Woonkwaliteit’ in de gemeente Hulst 2020”

Op 12 mei 2020 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland de beleidsnotitie “Ruimte voor Woonkwaliteit” vastgesteld. Hierin is onderbouwd hoe gemeenten ondanks een overcapaciteit aan woningbouwplannen, onder voorwaarden toch nieuwe woningbouwplannen in procedure kunnen brengen mits deze plannen aansluiten bij de kwalitatieve criteria van het gemeentelijke plan van aanpak.

Op 15 december 2020 is het Plan van aanpak 'Ruimte voor Woonkwaliteit' in de gemeente Hulst 2020 door het college van B&W vastgesteld. In het Plan van aanpak is onderbouwd op welke manier de harde plancapaciteit teruggebracht wordt. Deze onderbouwing is te gebruiken als argument om vooruitlopend op de acties van het Plan van aanpak kwalitatief goede toevoegingen aan de harde plancapaciteit toe te staan, ook al is er geen ladderruimte meer. Als een in kwalitatief opzicht gewenst woningbouwplan in procedure wordt gebracht door de gemeente Hulst, zullen Gedeputeerde Staten onder verwijzing naar dit plan van aanpak reageren met instemming. Er wordt op die manier namelijk bijgedragen aan de gezamenlijk doelstelling op het gebied van wonen en er is sprake van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de tussentijd werken de gemeente en Provincie Zeeland actief aan het terugdringen van de harde plancapaciteit.

Toetsing

Onderhavig plan voldoet aan de kwalitatieve criteria van het Plan van aanpak 'Ruimte voor Woonkwaliteit' in de gemeente Hulst 2020. Er is in het plan sprake van appartementen/nultredenwoningen binnen de grens van het bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu. Er is tevens sprake van een herstructureringsplan met sloop en terugbouw van woningen. Met het 'Plan van aanpak' ontstaat hierdoor de ruimte voor realisatie van het plan.

3.3.4 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

In 2018 heeft de gemeente Hulst beleidsregels vastgesteld voor nieuwe woningbouwverzoeken. De beleidsregels zijn opgesteld omdat een scheefgroei werd geconstateerd tussen de woningvoorraad en de werkelijke woningbehoefte. Met de beleidsregels beoogt de gemeente om de juiste woningen te ontwikkelen en de woningmarkt gezond te houden.

Toetsing

Voor voorliggend plan is met name artikel 5 van de beleidsregels relevant, namelijk de bepalingen voor het toevoegen van woningen. In deze bepalingen worden verschillende situaties genoemd waar een woningbouwinitiatief aan moet kunnen voldoen. In voorliggende situatie kan voldaan worden aan de bepaling dat de ontwikkeling plaatsvindt op een vrijkomende detailhandelslocatie buiten het kernwinkelgebied. Tevens geldt dat in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte van de ontwikkeling is aangetoond (zie paragraaf 3.1.3). Tot slot wordt in het artikel aangegeven dat een ontwikkeling moet voldoen aan verschillende voorwaarden rondom het principe van een goede ruimtelijke ordening, zoals het hebben van aandacht voor een goede bodemkwaliteit, archeologisch onderzoek, de Wet natuurbescherming en de watertoets. In voorliggende toelichting wordt aan deze aspecten getoetst en wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling toegelicht. Op die manier voldoet de ontwikkeling aan de vereisten uit de beleidsregels.

3.3.5 Retailstructuurvisie Hulst 2025

Met de Retailstructuurvisie Hulst 2025 geeft de gemeente een antwoord op de snelle veranderingen die zich in het winkellandschap voordoen en ook in Hulst merkbaar zijn. Doel van de visie is om de verschillende winkelgebieden naar de toekomst te

garanderen en de van oudsher sterke aantrekkingskracht van Hulst op toeristen nieuwe impulsen te geven.

Onderdeel van de visie is een uitvoeringsagenda waarin onder meer wordt ingezet op het verminderen van de hoeveelheid winkelmeters en meer kwaliteit toe te voegen om zo tot een sterke retailstructuur te werken. De binnenstad, het stationsplein e.o. en Morres vormen daarbij de drie hoofdwinkelgebieden in Hulst.

Toetsing

In de Retailstructuurvisie maakt het plangebied geen onderdeel uit van het kernwinkelgebied van Hulst. Wel bevindt het plangebied zich op de verbindingroute richting het Stationsplein en Morres. Doordat met deze ontwikkeling winkelmeters worden ingewisseld voor een woonfunctie wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie uit de visie om de winkelmeters te verminderen. Tegelijkertijd wordt met de ontwikkeling gezorgd dat de verbindingroute tussen de winkelgebieden aantrekkelijk is. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op de ambities uit de gemeentelijke retailstructuurvisie.

3.3.6 Visie Stationsweg

De Stationsweg in Hulst ligt binnen het 'beschermde stadsgezicht' van Hulst. Dit betekent dat het een gebied is met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. De bescherming is bedoeld om dit karakter te behouden. Tegelijkertijd zijn aan de Stationsweg locaties die aandacht vragen. Dat is door het huidige gebruik, doordat ze leeg staan of door de staat van het gebouw. Om bij nieuwe ontwikkelingen het cultuurhistorische karakter van de straat niet aan te laten tasten is een visie voor het gebied opgesteld. In de visie is een plan met uitgangspunten voor de toekomst van de straat gemaakt.

Toetsing

De opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Stationsweg uit de visie zijn als vertrekpunt gehanteerd voor de ontwikkeling in het plangebied, waarbij ingezet wordt op het realiseren van een zogenoemd informeel geschakeld kappenlandschap. Dit komt tot uiting door te werken met verspringingen in de voorgevelrooilijn en een bouwvolume dat bestaat uit verschillende kappen, kaprichtingen en goothoogtes. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een woningbouwplan waarbinnen ruimte is voor maximaal 12 woningen. Het gaat om één grondgebonden woning en elf gestapelde woningen. De grondgebonden woning betreft het meest noordelijk deel van de bebouwing. Het appartementencomplex grenst hier direct ten zuiden aan. De bebouwing kent door de verschillende kappen ook verschillende hoogtes die op de verbeelding zijn aangegeven. De bebouwing wordt maximaal 14 meter hoog, waardoor ruimte is voor twee lagen met kap. Alle daken krijg een maximale dakhelling van 60°. Deze kenmerken van de ontwikkeling sluiten aan de geformuleerde uitgangspunten uit de visie.

3.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal 12 nieuwe woningen aan de Stationsweg in Hulst. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied is circa 1.032 m² groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming en archeologie). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Significante negatieve effecten hoeven niet te worden verwacht. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek³ uitgevoerd. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik (wonen). Doordat het plangebied momenteel deels nog in gebruik en bebouwd is, is het vooralsnog niet mogelijk om in pandige boringen uit te voeren en is het in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk om de bodemkwaliteit onder het pand te bepalen. Uit het onderzoek volgt dat:

- de bodem op de locatie in de bovengrond zwak baksteenhoudend is;
- de bovengrond aan de noordzijde matig tot sterk verontreinigd is met lood;
- in de bovengrond van het buitenterrein verder licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK (10 van VROM) zijn aangetroffen;
- in de ondergrond van het gehele terrein licht verhoogde gehalten kwik, lood en PAK (10 van VROM) zijn aangetroffen;
- het grondwater licht is verontreinigd met barium, molybdeen en xylenen;
- de grond plaatselijk zeer licht asbesthoudend is en dat de concentratie ruim onder de interventie- of toetsingswaarde voor nader onderzoek ligt;
- er zijn geen in pandige boringen uitgevoerd, derhalve kan geen uitspraak gedaan worden over de bodemkwaliteit onder het pand;
- de hypothese dat de locatie onverdacht is verworpen dient te worden.

Uit de onderzoeksresultaten volgt dat het terrein, op basis van de milieuhygiënische kwaliteit, niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen). Daartoe wordt aanbevolen om de omvang en herkomst van de aangetroffen verontreiniging met lood nader in beeld te brengen en te bepalen of sprake is van ernstige bodemverontreiniging

² SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Stationsweg 1 t/m 5, Hulst. Projectnummer: 230167. 6 november 2023.

³ De Klinker (2023). "Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek Stationsweg 1, 3 en 5 Hulst". Rapportnummer: K2320086, 7 juni 2023.

en of spoedige sanering noodzakelijk is. Dit onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd worden. Dit is als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Indien noodzakelijk worden de gronden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden gesaneerd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen binnen de akoestische onderzoekszone van de Stationsweg, Absdaalseweg, Van der Maelstedeweg, Havenfort, Stationsplein en Zoetevaart. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in het onderzoek ook de omliggende 30 km/uur-wegen meegenomen. Uit het onderzoek volgt dat uitsluitend als gevolg van de Stationsweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Maatregelenonderzoek wijst uit dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig dan wel wenselijk/mogelijk zijn. Omdat de overschrijding afkomstig is van het deel van de Stationsweg waar 30 km/uur gereden mag worden, is het aanvragen van een hogere grenswaarde niet mogelijk. Wel zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond moeten worden dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 kan worden gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn

⁴ SAB (2023). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Stationsweg, Hulst. Projectnummer: 230167. 1 december 2023.

stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanmerkelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 12 woningen. Daarmee draagt het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig. Invulling van de NIBM-tool bevestigt deze conclusie (zie navolgend). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit geanalyseerd, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en

fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor 2020. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld (zie navolgend). De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		93
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Berekening NIBM-tool (Bron: Infomil / ministerie van Infrastructuur en Milieu).

Zichtjaar	Concentraties wegen direct rondom het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2020	12,4 µg/m ³	14,5 µg/m ³	7,9 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40,0 µg/m ³	25,0 µg/m ³

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt⁵. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

⁵ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In voorliggende situatie worden nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt in een omgeving waar diverse hinderveroorzakende functies aanwezig zijn. Om die reden is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁶ uitgevoerd. Het plangebied ligt in een gebied waar bewust functiemenging wordt nagestreefd. Om die reden is bijlage 4 van de VNG-publicatie toegepast in de quick scan. Uit een inventarisatie van omliggende percelen met hinderveroorzakende functies volgt dat uitsluitend centrumfuncties rondom het plangebied aanwezig zijn. Dergelijke functies zijn binnen de functiemengingslijst te typeren als A of B. Dat maakt dat activiteiten uitgevoerd kunnen worden mits deze bouwkundig afgescheiden zijn van hindergevoelige functies. Daar is in voorliggende situatie sprake van, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Daarom worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de

⁶ SAB (2023). Quick scan bedrijven en milieuzonering Stationsweg Hulst. Projectnummer: 230167. 14 juli 2023.

miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

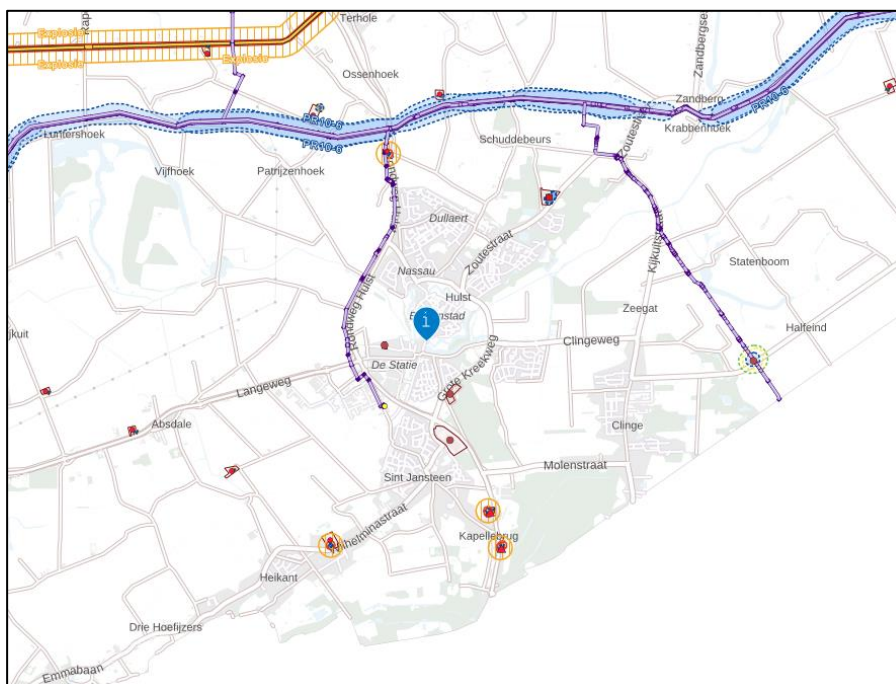
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van nieuwe kwetsbare objecten (woningen). Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. In navolgende risico-inventarisatie is gekeken naar de volgende aspecten die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

Raadpleging van de Atlas Leefomgeving leert dat er in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig is. Een uitsnede van de kaart 'Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten' is afgebeeld op onderstaande afbeelding.



Uitsnede kaart 'Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten', plangebied aangeduid met blauwe cursor (bron: Atlas Leefomgeving).

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 560 meter afstand ten westen van

het plangebied (Spoorweg 2). Geconcludeerd wordt dat de risicovolle inrichtingen, gezien de afstand tot het plangebied, geen belemmering vormen voor het plan. Een nader onderzoek van de risicovolle inrichtingen is derhalve niet noodzakelijk

Transport van gevaarlijke stoffen

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele relevante buisleidingen. Onderstaande tabel geeft de kenmerken van de nabijgelegen aardgasleidingen weer. Bovendien ligt ten oosten van het plangebied de leiding 'DOW 6"Ethyleen'. Deze leiding ligt met een afstand van 3.400 meter tot het plangebied ruimschoots buiten de vaste onderzoekszone.

Gasleiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	100% letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens	Afstand tot plangebied
A-530-06	168 mm	66,20 bar	60 meter	90 meter	± 900 meter
A-642	762 mm	79,9 bar	170 meter	400 meter	± 2.800 meter

Geconcludeerd wordt dat de buisleidingen, gezien de afstand tot het plangebied, geen belemmering kunnen vormen voor onderhavig plan. Een nader onderzoek van de buisleidingen is derhalve niet noodzakelijk.

Spoor

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen.

Water

Zoals te zien in onderstaande tabel zijn twee waterwegen gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Waterweg	Stofcategorie	Invloedsgebied	Afstand tot plangebied
Westerschelde en haar mondingen	GT3	1.070 meter	± 10.400 meter
Kanaal Gent - Terneuzen	LT2	800 meter	± 14.600 meter

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van deze watertrajecten ligt. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Weg

Er zijn geen wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd in de omgeving van het plangebied. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Gelet op voorgaande blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en weg-, water- of spoortrajecten gelegen is.

Advies Veiligheidsregio Zeeland

De veiligheidsregio heeft aangegeven dat er geen ruimtelijk relevante maatregelen nodig zijn aangaande externe veiligheidsrisico's. Wel geeft de veiligheidsregio aan dat er rondom de onderwerpen bereikbaarheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen een adviespunten gelden die zijn gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer neemt deze punten mee in de verdere uitwerking van de plannen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de locatie. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

Toetsing

Aan de hand van een quick scan natuur⁷ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden de conclusies uit de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

De Vlaamse natuurgebieden 'Bossen en heiden van Zandig Vlaanderen: oostelijk deel' en 'Schorren en Polders van de Benedenschelde' liggen in de buurt van het plangebied. Ook liggen de Nederlandse Natura-2000 gebieden 'Vogelkreek' en 'Weterschelde & Saeftinghe' in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de natuurgebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is voor de ontwikkeling een onderzoek stikstofdepositie⁸ uitgevoerd. Hierin zijn de stikstofeffecten van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Ook voor rekenpunten op buitenlandse Natura 2000- gebieden zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Verder blijkt uit de quick scan dat dat in de buurt van het plangebied het Natuurnetwerk Zeeland ligt. Voor het Natuurnetwerk Zeeland geldt een 'nee, tenzij-beschermingsregime'. Een Nee, tenzij toets is in de Provincie Zeeland benodigd op het moment dat werkzaamheden in het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) of binnen een straal

⁷ SAB (2023). Quick scan natuur Hulst, Stationsweg 1-3-5. 27 juni 2023.

⁸ SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie Hulst, Stationsweg 1-3-5. 4 december 2023.

van 100 meter van het NNZ mogelijk significant negatieve effecten kunnen hebben op het functioneren van het Natuurnetwerk Nederland. De NNZ-gronden betreffen een wal die als 'binnendijk' in de begrenzing is opgenomen. Voor binnendijken geldt geen afwegingszone van 100 meter. Er is in dit geval dan ook geen Nee-tenzij-toets nodig. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het NNN. Het NNZ vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten wordt nader soortgericht onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Voor vaststelling van het plan zullen de onderzoeken volledig afgerond zijn.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt, omdat de combinatie van zanderig terrein en ondiepe poelen ontbreekt. Als het plangebied in een later stadium uit braakliggend terrein zal bestaan, is het echter niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

p.m.

4.8 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 worden allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma 2022 – 2027 Provincie Zeeland Zeeuws water schoon en veilig

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Zeeland is op 12 november 2021 vastgesteld. Het RWP vervangt de richtlijnuitwerking van het omgevingsplan Zeeland. In het programma staan vier onderwerpen centraal:

- 1 Kaderrichtlijn Water: Voor de oppervlaktewaterlichamen binnen de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn nieuwe doelen vastgesteld. Voor andere regionale wateren zijn 'doelen overige wateren' opgenomen, zodat voor deze wateren een toetsingskader beschikbaar is die te vergelijken is met de KRW-waterlichamen. De ontwikkelingen ten aanzien van de doelen worden continu gevolgd en uiterlijk in het jaar 2025 geëvalueerd, om te bezien of de doelstellingen voor 2027 gerealiseerd worden.
- 2 Drinkwater: Ten aanzien van het aspect drinkwater is er de ambitie om op provinciaal niveau te werken aan een toekomstbestendige drinkwatervoorziening voor Zeeland.
- 3 Zwemwater: Op het gebied van zwemwater wordt het vigerende beleid gecontinueerd. Tevens worden elk jaar de zwemlocaties geëvalueerd.
- 4 Richtlijn Overstromingsrisico's: Aangezien de gevolgen van overstromingen grensoverschrijdend zijn, hebben de lidstaten van EU een gezamenlijk aanpak afgesproken in de Richtlijn overstromingsrisico's (ROR). Deze richtlijn is vertaald naar dit regionaal waterprogramma.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Zeeland

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van het waterschap.

Beleid Waterschap Scheldestromen - Waterschapsbeheerprogramma 2022 – 2027

Het waterschapsbeheerprogramma (WBP) beschrijft wat het waterschap voor de periode 2022 tot 2027 wil bereiken en heeft de naam “Zeeuwse waterkeringen, wegen en watersystemen klaar voor de toekomst”. In dit programma beschrijft het waterschap allereerst de bestaande fysieke toestand van haar beheersgebied. Hierin worden de waterveiligheid, watersystemen, afvalwaterketen en wegen geanalyseerd. Vervolgens schets het waterschap een beeld over de verwachte toekomstige trends. Het herkent klimaatverandering en de noodzaak van klimaatadaptatie, circulaire economie, duurzaamheid en de energietransitie als impactvolle ontwikkelingen.

Bij de uitstippeling van de koers voor de periode 2022 tot 2027 geldt het principe “we zijn een betrouwbare overheid en samenwerkingspartner, die doet waarvoor ze is opgericht én formuleert antwoorden op de noden van deze tijd, maar belooft niet méér dan ze waar kan maken”. De koers bestaat uit een uitwerking van dit principe langs zes lijnen:

- Haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken;
- Samen met anderen werk maken van een integrale aanpak;
- Gebiedsgerichte aanpak en maatwerk als vertrekpunt;
- Grip op het werk, op basis van databeheer en assetmanagement;
- Volgens de principes van duurzaam opdrachtgeverschap;
- Investeren in kennis en innovatie.

Tot slot wordt de geplande koers vertaald in concrete tactische doelstellingen op het gebied van de waterveiligheid, watersystemen, afvalwaterketen en wegen.

Toetsing

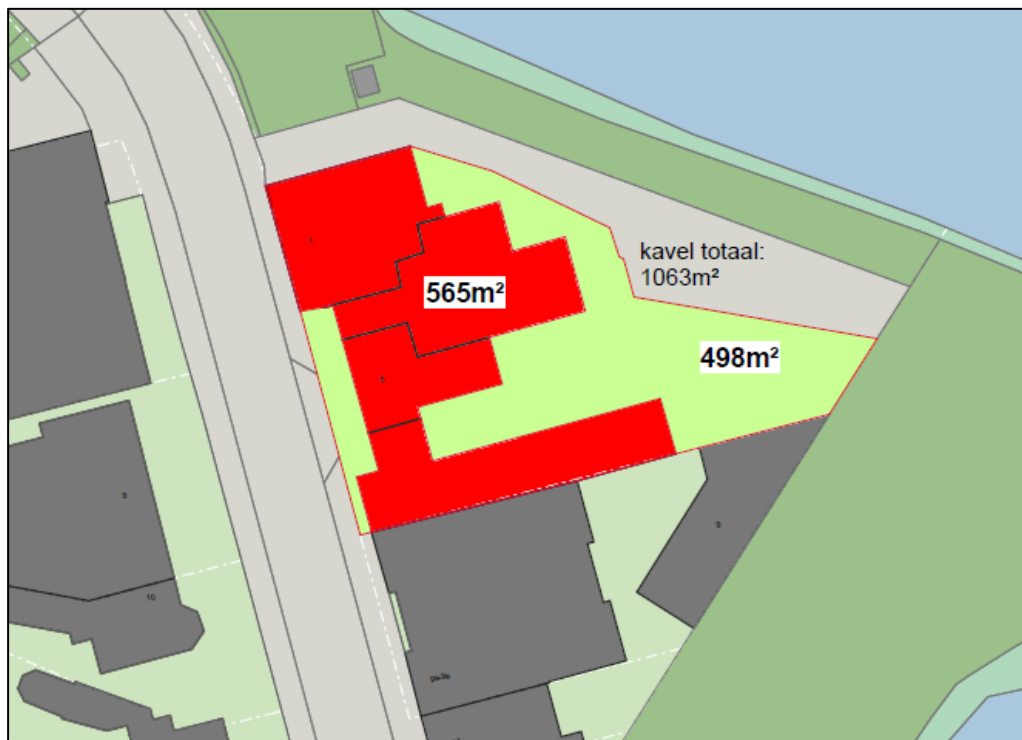
Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Hiervoor is de watertoetstabel van Waterschap Scheldestromen ingevuld.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.
<u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoogbouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw. Op deze locatie zijn op dit moment horeca- en winkelpanden aanwezig. Met de beoogde herontwikkeling zal het totale verharde oppervlak in het plangebied toenemen (zie hierna).

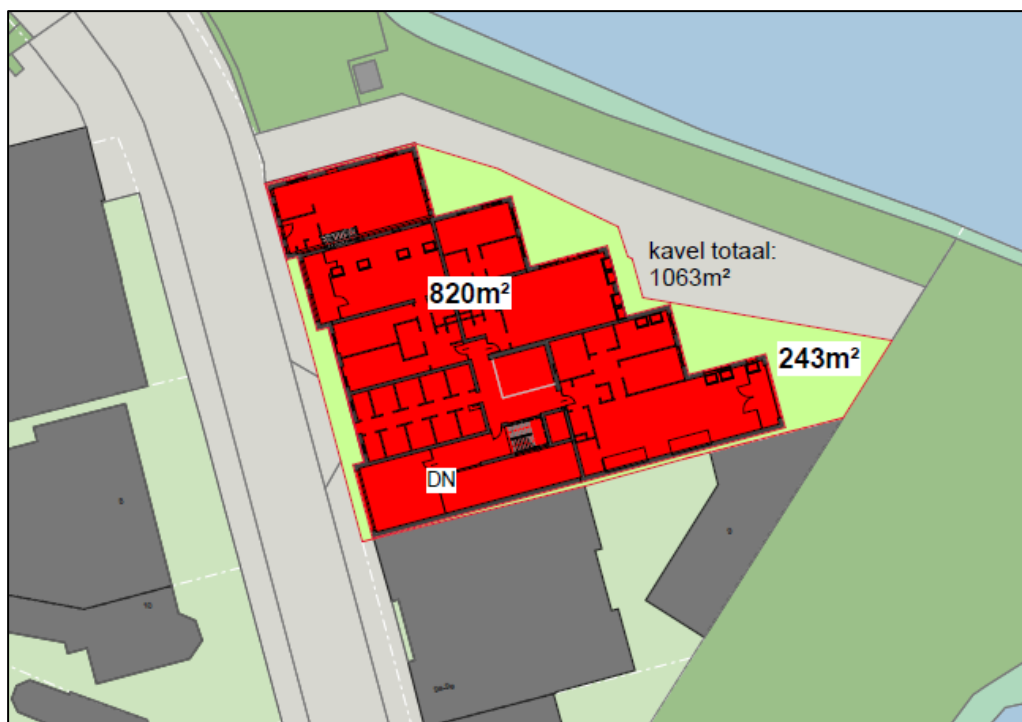
gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwater-overlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het oppompen van grondwater. Wel wordt tijdens de bouwfase een bouwput gerealiseerd d.m.v. damwanden en zal er bemaling worden toegepast. Voor het nader op te stellen geotechnisch advies wordt als uitgangspunt meegegeven dat het grondwater minimaal verlaagd kan worden vanwege paalfundaties en zettingen e.d.
<u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal (gescheiden) afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering. Wanneer de huidige belasting / lozing van het vuilwater wordt gecombineerd met de ontwikkeling komt dit op een gelijktijdigheid uit van 15 liter/seconde. Het hemelwater zal rechtstreeks op de Binnenvest worden afgevoerd.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de water gerelateerde volksgezondheid.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat gevoelig is voor bodemdaling.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Naast het plangebied bevindt zich oppervlaktewater in de vorm van De Vest. Met deze ontwikkeling is geen sprake van het afvoeren van vervuild water op dit oppervlaktewater. Dit plan zal dan ook niet van invloed zijn op de kwaliteit van het oppervlaktewater.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgt dat het grondwater licht is verontreinigd met barium, molybdeen en xylenen, maar deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op natte natuur.

<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Niet van toepassing

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling geldt de verwachting dat het verhard oppervlak in het plangebied slechts in beperkte mate zal toenemen (van circa 565 m² naar circa 820 m²). Het hemelwater zal rechtstreeks op de Binnenvest worden afgevoerd. Voor het huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op het bestaande gemengde stelsel in de Stationsweg. Deze uitgangspunten kunnen op goedkeuring rekenen van het waterschap.



Huidige verhardingssituatie (bron: Roosros architecten).



Beoogde verhardingssituatie (bron: Roosros architecten).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In het kader van voorliggend initiatief is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek volgt dat het plangebied in een dekzandgebied ligt. De top van het dekzand ligt tussen 0 en -2 m NAP (1 tot 3 m -mv). Hierop ligt vermoedelijk een opgebracht pakket waarmee de stadsgracht is opgevuld. Het plangebied ligt ten zuiden van de historische kern van Hulst. In de 15^e eeuw zijn de eerste verdedigingswerken rond de stad aangelegd. Op de 16^e eeuwse stadsplattegrond van Van Deventer bevindt zich bebouwing direct ten zuiden van de

⁹ Bureau voor Archeologie (2023). "Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase Stationsweg 1-5, Hulst". Rapport 1321, 10 november 2023.

stadsgracht. Het plangebied ligt waarschijnlijk gedeeltelijk ter hoogte van deze gracht en deze bebouwing. Aan het einde van de 16^e eeuw wordt op deze plek een ravelijn aangelegd. Het zuidoosten van het plangebied ligt ter hoogte van de ravelijnsgracht. De ravelijnsgracht in het zuidoosten wordt gedempt omstreeks 1900 in de periode dat de huidige bebouwing wordt gerealiseerd. Onder de huidige bebouwing in het plangebied bevinden zich dus vermoedelijk resten van een ravelijn en van middeleeuwse en 16^e eeuwse grachten. Daarnaast kunnen archeologische resten van 16^e eeuwse bebouwing en voorgangers hiervan aanwezig zijn. Om meer informatie te verzamelen over de aard en intactheid van het bodemprofiel is een booronderzoek uitgevoerd waarbij vier boringen zijn gezet tot maximaal 500 cm -mv. Uit boringen blijkt dat de ondergrond bestaat uit kalkrijke (kreek)beddingafzettingen. Deze afzettingen worden afgedekt door 200 tot 300 cm dik omgewerkt pakket. In het zuiden van het plangebied is mogelijk nog een (restant van een) grachtvulling of (rest)geulafzettingen aanwezig. In het omgewerkte pakket kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit vermoedelijk de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. In de onderliggende grachtvulling of (rest)geulafzettingen kunnen oudere resten aanwezig zijn. Gezien de verwachte verstoring tot maximaal 400 cm -mv zullen door de graafwerkzaamheden eventuele archeologische resten verstoord worden. Om nader te bepalen welke archeologische resten aanwezig zijn en wat daarvan de waarde is, wordt in een vervolgfase nader onderzoek uitgevoerd door middel van een proefsleuvenonderzoek variant begeleiding. Het gaat in dat geval om een archeologische begeleiding van de civiele graafwerkzaamheden die nodig zijn voor de aanleg van de ondergrondse kelder. Omdat het plangebied voor een groot deel bebouwd is, wordt de begeleiding uitgevoerd na de sloop van de bebouwing tot aan het maaiveld. Indien tijdens de begeleiding blijkt dat sprake is van behoudenswaardige archeologische resten die door de ingreep worden bedreigt dan wordt aanbevolen deze op te graven. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Om deze vervolgstappen juridisch-planologisch te kunnen waarborgen is de bestaande archeologische dubbelbestemming in het plangebied gehandhaafd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

De bebouwing in het plangebied vertegenwoordigt geen monumentale dan wel cultuurhistorische waarde. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht van Hulst. In 1973 heeft het Rijk deze status aan het gebied gegeven vanwege de nog in merendeel aanwezige historische structuur, geaccentueerd door een reeks individuele belangrijke monumenten, de gaaf bewaarde vestingwerken en de relatie die het heeft met het omringende land. Gelet op deze status heeft de

gemeente Hulst voor ontwikkelingen aan de Stationsweg dan ook stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld om zo ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de cultuurhistorie. Daarbij geldt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Informeel Productie Eiland, waar ingezet wordt op het herkenbaar houden van de informele karakteristiek van dit eiland. De informele ruimtelijke karakteristiek komt onder meer tot uiting in een geschakelde structuur met een kleine stedenbouwkundige korrel (een ruimtelijke eenheid in hoogte, breedte en diepte) en wisselende rooilijnen en kaprichtingen. De opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten zijn als vertrekpunt gehanteerd voor de ontwikkeling in het plangebied, waarbij ingezet wordt op het realiseren van een zogenaamd informeel geschakeld kappenlandschap. Dit komt door uiting door te werken met verspringingen in de voorgevelrooilijn en een bouwvolume wat bestaat uit verschillende kappen, kaprichtingen en goothoogtes. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op de cultuurhistorische kenmerken van de locatie en haar omgeving.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹⁰ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op de ligging van het plangebied in Hulst worden de kencijfers voor het gebied 'schil centrum' gehanteerd. De gemeente Hulst kent volgens het CBS de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Het voorgenomen plan betreft de realisatie van maximaal 11 dure koopappartementen en een grondgebonden koopwoning. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven in de toekomstige situatie.

functie	aantal	kencijfer		Per	verkeersgeneratie	
		min	max		min	max
Koop, appartement, duur	11	6,9	7,7	Woning	75,9	84,7
Koop, huis, tussen/hoek	1	6,9	7,7	Woning	6,9	7,7
Totaal (afgerond)					83,0	93,0

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er afgerond maximaal 93 verkeersbewegingen worden veroorzaakt door toedoen van onderhavige ontwikkeling.

¹⁰ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

In de huidige situatie is er volgens de BAG circa 800 m² aan bebouwing aanwezig. Wanneer dit oppervlakte wordt ingevuld met een detailhandelfunctie (voor horeca-functies kent het CROW geen kencijfers voor verkeersgeneratie) levert dat een iets lagere verkeersgeneratie op ten opzichte van de beoogde woonfunctie, zoals onderstaande tabel laat zien.

functie	aantal	kencijfer		Per	verkeersgeneratie	
		min	max		min	max
Woonwinkel	800 m ²	7,6	10,1	100 m ² bvo	60,8	80,8
Totaal (afgerond)					61,0	81,0

Omdat de beoogde invulling van het plangebied slechts een beperkte verkeersgeneratie kent, zeker wanneer dit wordt afgezet tegen de huidige horeca- en winkelfunctie van het plangebied, wordt aangenomen dat het toekomstige verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

Parkeren

De gemeente Hulst kent geen specifiek parkeerbeleid maar hanteert hiervoor de CROW-normen. Op basis van deze CROW-normen is de parkeerbehoefte als gevolg van voorliggend plan berekend, waarbij de gemiddelde norm is aangehouden. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte conform deze normen weergegeven.

Functie	aantal	norm	per	parkeerbehoefte
Koop, appartement, duur	11	1,9	woning	20,9
Koop, huis, tussen/hoek	1	1,8	woning	1,8
Totaal (afgerond)				22,7

In het plan wordt voorzien in een ondergrondse parkeervoorziening die ruimte biedt voor 20 parkeerplaatsen. Daarmee heeft iedere woning in ieder geval één parkeerplaats. Bij de verkoop van de woningen worden ook de parkeerplaatsen individueel verkocht aan de toekomstige bewoners. Op basis hiervan wordt een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, maar is het niet mogelijk om de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Op basis van jurisprudentie is het mogelijk om te salderen met de oorspronkelijke functie. In dit geval betreft dat een aantal horeca- en winkelpanden. Uitgaande van een parkeernorm van 1,75 parkeerplaats per 100 m² bvo voor een detailhandelfunctie in de vorm van een woonwinkel levert dat in de huidige situatie een parkeerbehoefte van circa 14 parkeerplaatsen op, die volledig in de openbare ruimte wordt voorzien. Het verschil tussen de toekomstige en huidige situatie levert per saldo een parkeervraag van 9 parkeerplaatsen op. Met de beoogde 20 parkeerplaatsen in het plangebied wordt daarmee op eigen terrein voorzien in de extra benodigde parkeerruimte.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten zoals woningen en scholen.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan geen zendmasten aanwezig zijn die een overschrijding veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in

de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Bij de regels in dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Binnenstad Hulst' en de 'Tweede Herziening'. 'Binnenstad Hulst geconsolideerd' vormt de leesbare versie hiervan. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in woningen. Er zijn maximaal 12 woningen mogelijk die via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding zijn vastgelegd. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte, zoals opgenomen op de verbeelding. De dakhelling voor hoofdgebouwen bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 60 graden. Tot slot zijn voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde specifieke bouwregels opgenomen.

Waarde - Archeologie 1

De gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 1' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Waarde - Beschermd stadsgezicht 2

De gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud en/of herstel van het historische en ruimtelijke karakter van het Beschermd stadsgezicht.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de algemene gebruiksregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de CROW-normen ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het project is een initiatief van een particulier. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het project betreft wel een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Bij overeenkomst worden afspraken gemaakt over kostenverhaal. In dat geval behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is op 19 oktober 2023 een inloopavond voor omwonenden en andere geïnteresseerden georganiseerd. De avond is door circa 40 tot 50 personen bezocht. Tijdens de avond zijn de plannen toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Van de bijeenkomst is een participatieplan en -verslag gemaakt. Aanvullend op de bijeenkomst is met enkele omwonenden aanvullend overleg geweest over het plan.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het bestemmingsplan is voorgelegd en afgestemd met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. De input van de drie partijen is verwerkt op de relevante plekken in deze toelichting.

6.2.3 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage liggen. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.