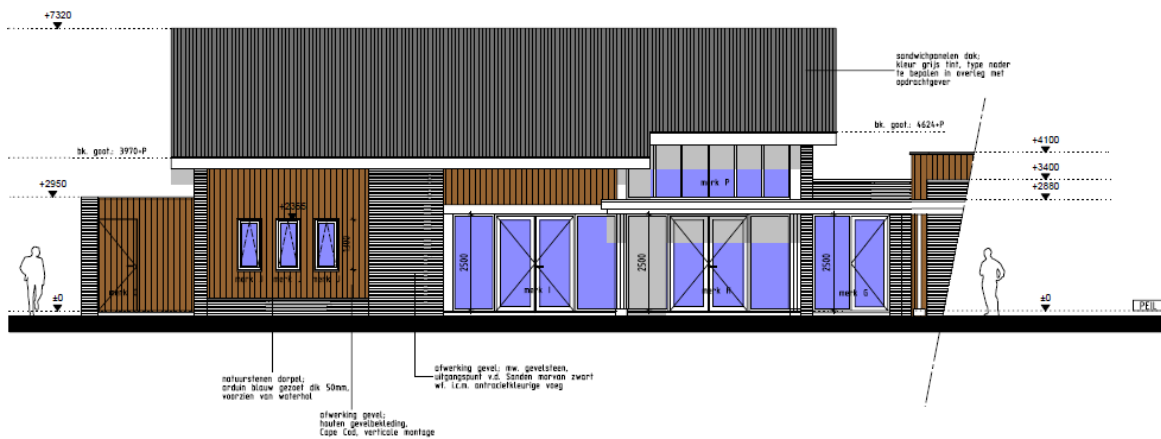


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

behorende bij de omgevingsvergunning voor de

'Bouw Clubgebouw stichting Invictus'

Op het sportterrein aan de Zandstraat, Hulst



AANZICHT VOORGEVEL (A)
ZICHTSLIJN VANAF ATLETIEKBAAN



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Huidige en toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
4	Ruimtelijke en functionele aspecten	10
5	Uitvoerbaarheid	16

De Koster Ruimtelijke Ordening

www.dekoster-ro.nl

versie: ontwerp

laatste wijziging: 26-10-2013

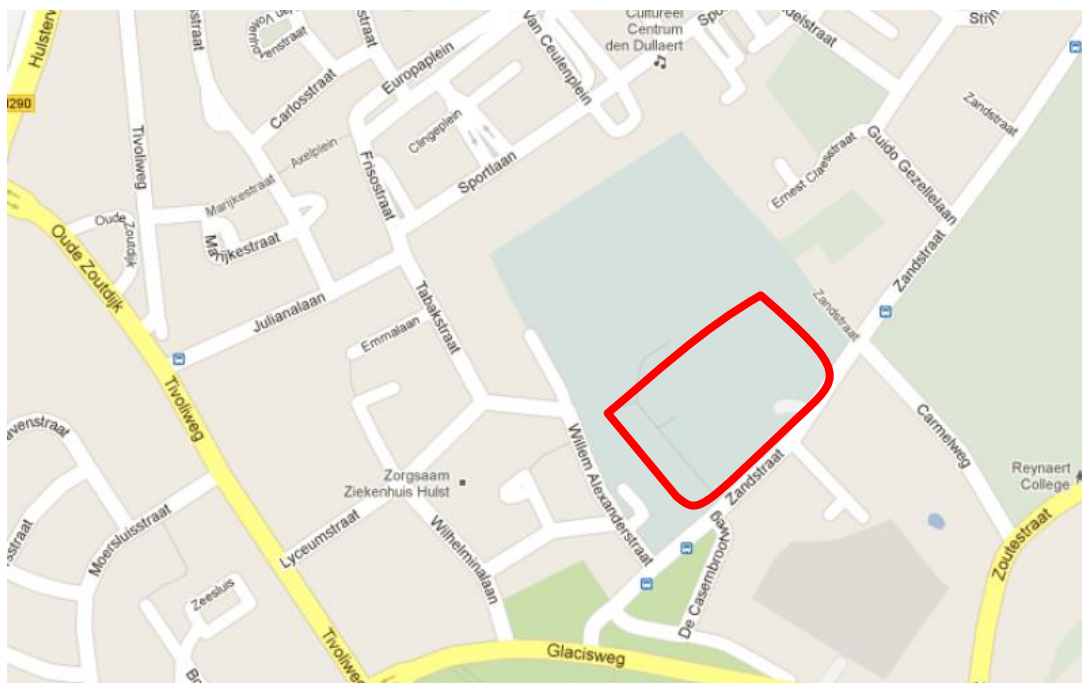


1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al geruime tijd zijn twee verenigingen op het sportcomplex aan de Zandstraat bezig met het realiseren van een gezamenlijk clubgebouw. Het te realiseren clubgebouw dient ter vervanging van het bestaande verouderde clubgebouw van atletiekvereniging RKHAV en lost het tekort aan kleedkamers van voetbalvereniging HVV'24 op. Omdat ook de volleybalvereniging Hulst bij gebruik van het beachvolleyveld van het complex wil maken en, in beperkte mate, ook wielervedereniging Hulst en de Stichting Marathon Zeeuws-Vlaanderen, kan gesproken worden van een gebouw dat regelmatig voor en door sporters gebruikt zal worden. Tevens zal het bestaande wedstrijdsecretariaat van RKHAV, waarvoor in 2011 een tijdelijke ontheffing van vijf jaar is verleend, door middel van deze omgevingsvergunning met onderbouwing een permanent karakter krijgen.

Het sportcomplex is gelegen aan de Zandstraat te Hulst en valt binnen de werking van het vastgestelde bestemmingsplan 'Hulst Noord' en is kadastraal bekend als HTN01 sectie B nummers 2427 en 2432. Het perceel is bestemd voor dagrecreatieve doeleinden met de nadere functieaanduiding veldsporten. Hoewel het gebruik van het clubgebouw past binnen de huidige bestemming is er toch strijd met het bestemmingsplan. In de planregels is namelijk bepaald dat maximaal 1650 m² aan gebouwen op het terrein mogen worden gerealiseerd. Rekening houdend met het slopen van het huidige clubgebouw van RKHAV en een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van 10% wordt dit aantal, met de bouw van het nieuwe clubgebouw toch nog met ruim 100 m² voor het nieuwe clubgebouw en 48 m² voor het wedstrijdsecretariaat dat een permanente planologische status krijgt, overschreden. Door middel van een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden afgeweken van de maximaal toegestane oppervlakte.



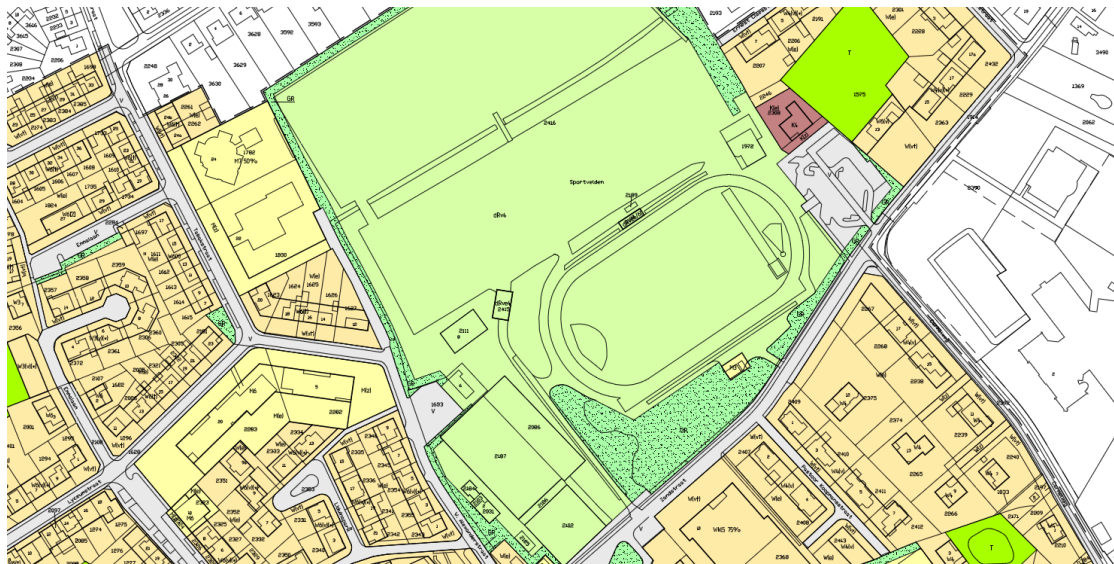
Afb. 1.1 Ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

1.2 Vigerend bestemmingplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Hulst Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 25 september 2008, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'dagrecreatieve doeleinden' met de nadere functieaanduiding



'veldsport'. Op basis van artikel 10 lid 3 sub b van genoemd bestemmingsplan zijn op gronden met de aanduiding 'veldsport' ten hoogste 1.650 m² bebouwing en overkappingen toegestaan. In de nieuwe situatie bedraagt het aantal vierkante meter bebouwing ca. 2.000 m².



Afb 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart Hulst Noord



2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Hulst Noord

De kern Hulst bestaat uit een historisch stadscentrum met daarbuiten geplande uitbreidingswijken. Het gebied Hulst Noord is vanuit het centrum gezien in de jaren '60 t/m '80 van de vorige eeuw geleidelijk gegroeid. Het gebied heeft een overwegend woonkarakter, waarbij de latere uitbreidingen een meer groen karakter hebben en een ruimere opzet kennen. In het gebied ligt tevens het sport- en cultureelcentrum Den Dullaert, enkele basisscholen, een kruisgebouw, een leegstaande supermarkt en het sportcomplex aan de Zandstraat, waar diverse sportverenigingen zijn gehuisvest.

2.2 Plangebied

Het sportcomplex aan de Zandstraat biedt plaats aan voetbalvereniging HVV'24, tennisvereniging Hulster Ambacht, atletiekvereniging RKHAV en volleybalvereniging Hulst. Het complex dateert uit de jaren '60 en tussentijds zijn er diverse aanpassingen aan het terrein geweest. Naast de sportvelden van genoemde verenigingen staan op het complex een drietal kantines met kleedruimten, twee tribunes, de oefenruimte van jeugdorkest The Young Ones, een overdekte atletiekhal en diverse kleinere gebouwen voor opslag. Aan de Zandstraat, Willem Alexanderstraat en Sportlaan zijn drie ingangen elk met een eigen parkeerterrein. Op het terrein wordt met name in het weekend aan wedstrijdssport gedaan en op doordeweekse avonden wordt er getraind op het verlichte complex.

2.3 Huidige en toekomstige situatie

Het pand wordt geplaatst aan de rand van de atletiekbaan en nabij het toekomstige kunstgrasveld van HVV'24. Het perceel is nu onbebouwd. Het gebouw krijgt een karakteristieke knik, waardoor het de ronding van de atletiekbaan volgt. De kleedruimten komen aan de zijde van het toekomstige kunstgrasveld. Het huidige clubgebouw en een vrijstaande berging van RKHAV worden gesloopt. Het tijdelijke wedstrijdsecretariaat van RKHAV wordt verplaatst naar de finishlijn van de atletiekbaan en krijgt daar een permanent karakter als juryruimte voor tijdens de baanwedstrijden. De overige gebouwen op het complex, waaronder de kantine van HVV'24, blijven gehandhaafd. Voor het beheer van het pand, alsmede de rest van het sportcomplex wordt een stichting opgericht, genaamd 'Invictus'. Invictus is Latijn voor onoverwinnelijk.



afb 2.1 Geplande locatie nieuw clubgebouw

afb 2.2 Te slopen clubgebouw RKHAV



afb 2.3 op de achtergrond het wedstrijdsecretariaat welke een permanent karakter zal krijgen.



3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het Rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden als opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Onderhavige ontwikkeling is beperkt van schaal en aard. Nieuwe ontwikkelingen van nationaal belang maken geen onderdeel uit van het plan. Op gemeentelijk niveau zijn voor het plangebied wel doelen gesteld voor het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving met het behouden van natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zie ook de toetsing aan het gemeentelijk beleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Omdat er voor onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen beschermd dienen te worden, zijn er geen specifieke regels uit het Barro/Rarro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte Zeeland en Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 heeft de provincie Zeeland nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de Verordening Ruimte Zeeland en het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 zijn in werking getreden. De Verordening Ruimte geeft aan wat de provincie als provinciaal belang beschouwt. De bepalingen in deze verordening hebben een verplichte doorwerking naar de ruimtelijke plannen van gemeenten.

Waar in het Omgevingsplan 2006-2012 termen worden gehanteerd als versterken en groei, zijn deze vaak vervangen door behoud en krimp. Door de economische crisis en de



bevolkingskrimp is er een nieuwe realiteit. In het nieuwe Omgevingsplan is Hulst aangewezen als dragende kern. Het beleid is erop gericht om deze kernen en het voorzieningenniveau tenminste te behouden en bij voorkeur te versterken. Het Omgevingsplan geeft aan dat er bij nieuwe ontwikkelingen sprake moet zijn van zuinig ruimtegebruik, waarbij inbreiding en herstructurering voorrang heeft op uitbreiding.

Het beoordelen of de oppervlakte van het sportterrein aan de Zandstraat kan worden vergroot om de nieuwbouw mogelijk te maken is aan de gemeente. Wel kan gesteld worden dat de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde van het Omgevingsplan Zeeland.

3.3 Relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid

Welstandsnota gemeente Hulst

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de 'Welstandsnota gemeente Hulst'. In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. Het plangebied is gelegen in het zogenaamde gebied sportvelden. Het welstandsniveau in dit gebied is laag.

Het bouwplan is inmiddels beoordeeld en goed bevonden door de welstandscommissie.

Structuurvisie Gemeente Hulst

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde 'buitenstad' van de kern Hulst.

De gemeente Hulst hecht veel waarde aan sport. Gezondheid en plezier zijn de twee dragers van het belang van breedtesport; hierdoor kunnen mensen op een "fitte" manier aan de samenleving blijven deelnemen. Voor een goede gezondheid en actieve leefstijl van inwoners is deelname aan sport- en beweegactiviteiten van belang. Daarnaast is het stimuleren van sport een belangrijk middel in de aanpak van maatschappelijke problemen en het behalen van maatschappelijke doelen. Vanwege het belang van het deelnemen aan sportactiviteiten worden sportverenigingen en andere aan sport gerelateerde organisaties gesubsidieerd voor de uitvoering van sportstimuleringsactiviteiten. Om drempels te verkleinen is het wenselijk om het sport- en beweegaanbod op relatief korte afstand van de woonomgeving beschikbaar te hebben.

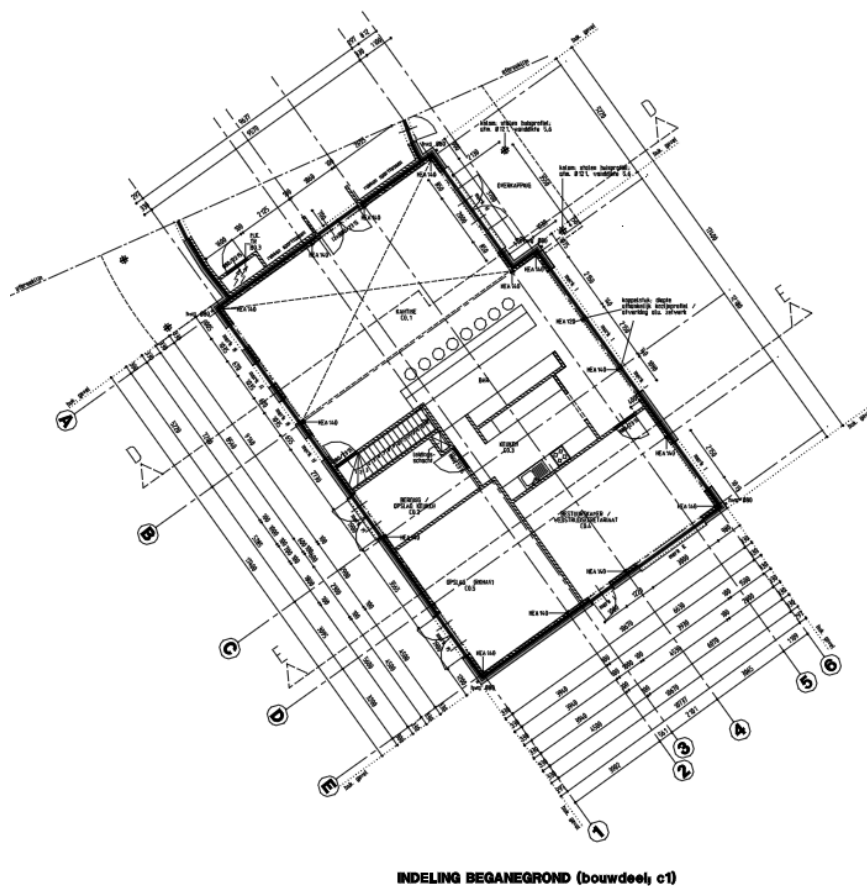
Om het verenigingsleven te bevorderen draagt de gemeente zorg voor een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van sportaccommodaties. De exploitatie voor de sportvoorzieningen zal op termijn onder druk komen te staan. Daarnaast zal ook nog sprake zijn van een daling van het inwoneraantal in combinatie met een sterke ontgroening en vergrijzing, waarmee het draagvlak voor sportvoorzieningen op sommige plaatsen zal wegvallen. De vergrijzing biedt wel kansen voor verenigingen om nieuwe arrangementen aan te bieden die meer inspelen op de behoeften van de actieve senior van morgen en overmorgen.

Het verenigingsleven vormt een belangrijke spil in de samenleving en het voorzieningenniveau van de gemeente. Daarom is het voor het behoud en/of de versterking van de leefbaarheid in de dorpen van belang om het verenigingsleven te ondersteunen. De verschillende dorpen kennen allemaal hun eigen voorzieningenniveau, waarbij Hulst en Kloosterzande de grootste verscheidenheid aan voorzieningen hebben. Bij herstructurering van bestaande accommodaties wordt gestreefd naar clustering.

Het concentreren van diverse sportvoorzieningen op één terrein, alsmede het gezamenlijk gebruiken van de accommodaties past binnen het beleidskader van de Structuurvisie Hulst. In



de grootste kern van de gemeente, ontstaat een breed sportaanbod, met een goede kwalitatieve accommodatie. Dit past in de visie van de gemeente op de zg. 'sportdorpen'.



afb. 3.1 Indeling begane grond



4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN / TOETSING

Nieuwe initiatieven hebben mogelijk te maken met diverse randvoorwaarden vanuit milieutechnische aspecten. Daarnaast dient onderzocht te worden of de ontwikkeling geen waarden schaadt in het kader van flora en fauna en archeologie. Dit hoofdstuk gaat in op de diverse milieuaspecten en al dan niet aanwezige (basis)waarden.

4.1 Waterparagraaf

Beleidskader

Water als ordenend principe

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

Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in een besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. De Watertoets is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling, en is wettelijk verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

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

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De accommodatie is niet gelegen in of nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	<i>Er is sprake van een toename van het verharde oppervlakte van ca. 200 m², qua bebouwing en daarbovenop in zeer beperkte mate extra oppervlakteverharding.</i> <i>Het bouwpeil is 15 centimeter boven maaiveldniveau.</i> <i>Ten behoeve van het afvoer van het hemelwater worden op het terrein additionele maatregelen getroffen, conform het systeem WADI.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen	<i>Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De nieuwe ontwikkeling zal niet in betekenende mate invloed hebben op het grondwater. De ontwikkeling is</i>



van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.	<i>gelegen in stedelijk gebied.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Hemel- en afvalwater (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.	<i>Ter plaatse is een gescheiden rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt aangekoppeld aan het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd.</i> <i>Omdat de afstand tot het openbaar riool vanaf het te realiseren gebouw dermate groot is, zal de aansluiting op het openbaar riool in de Willem Alexanderstraat geschieden d.m.v. drukriolering .</i> <i>De hemelwaterafvoer zal geschieden d.m.v. infiltratie.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Ter plaatse is er geen sprake van natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.</i>
<i>Andere belangen waterbeheerder(s)</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering)	<i>De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van eigendommen van de waterbeheerder.</i>



van de waterbeheerder niet belemmeren.	
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Er zijn ter plaatse geen vaarwegen, of eigendommen van de waterbeheerder aanwezig.</i>

4.2 Overige sectorale toetsen

Natuurbescherming

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging ten opzichte van gebieden die zijn aangewezen speciale beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming).
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

Deze wettelijke kaders geven een specifieke bescherming aan bepaalde natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als Natura 2000 gebied, of andere natuurbeschermingszones. Het toevoegen van extra oppervlakte bebouwing binnen gronden met deze bestemming zal niet leiden tot beïnvloeding van de natuurwaarden in de directe omgeving.

Soortbescherming: Flora en faunawet

Doel van de Flora- en faunawet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op bescherming van dier- en plantensoorten. Ongeveer 500 soorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen, vallen onder de bescherming van deze wet. Het perceel waar de toekomstige bebouwing wordt gerealiseerd wordt geregeld kort gemaaid. Op een goed onderhouden en druk gebruikt sportcomplex als aan de Zandstraat zijn geen beschermde soorten te verwachten die zich hier kunnen vestigen. Hierdoor is het gebied ongeschikt voor vestiging van beschermde vormen van flora en fauna. Nader onderzoek voor de Flora en Faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

Milieuzonering aanwezige bedrijvigheid

De projectlocatie is gelegen op een sportterrein. In de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid gelegen. De dichtstbijzijnde inrichting in de zin van de Wet milieubeheer is het tankstation aan de Glacisweg, deze is gelegen op ruim 200 meter hemelsbreed.

Overeenkomstig de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor een tankstation zonder LPG 30 meter. Geconcludeerd kan worden dat in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn die als inrichting kunnen worden aangemerkt in de zin van de Wet milieubeheer (Wm).

Afstand nieuwe inrichting tot gevoelige objecten

Nieuwe clubgebouwen dienen een minimale afstand aan te houden tot gevoelige objecten, zoals woningen. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn de woningen gelegen aan de Zandstraat en de Willem Alexanderstraat. De grootste richtafstand voor clubgebouwen zijn



overeenkomstig de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' 30 meter, vanwege het geluid. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op circa 100 meter. Ten opzichte van de huidige locatie van het clubgebouw van RKHAV, wat zal worden gesloopt, komt het nieuwe gebouw verder van de bestaande gevoelige objecten te liggen. Ten aanzien van het gebruik van het clubgebouw zal er ten opzichte van de huidige situatie geen grote veranderingen optreden. Wekelijks gemiddeld één bestuurs-, of commissievergadering op een doordeweekse avond. De kleedruimten zullen vrijwel dagelijks worden gebruikt, in tegenstelling tot de kantine. Een atletiekvereniging organiseert niet wekelijks wedstrijden, waarbij de kantine zal zijn geopend. Het gebruik van de kantine bij evenementen zal hoofdzakelijk overdag zijn en in het weekend. In de huidige situatie worden per seizoen zo'n tien atletiekwedstrijden georganiseerd. Hier zal geen grote verandering in optreden. Daarnaast worden er nog evenementen georganiseerd, zoals die horen bij een vereniging. Denk aan een clubfeest, of een informatieavond. Geconcludeerd kan worden dat het nieuw op te richten clubgebouw op ruime afstand van gevoelige objecten komt te liggen en deze afstand verbetert ten opzichte van de huidige situatie.

Bodemkwaliteit

Algemeen

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Bodemonderzoek

De gemeente Hulst heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Het gebied is overeenkomstig deze bodemkwaliteitskaart geschikt voor de functie wonen. Dit betekent dat de grond ter plaatse voldoet aan de achtergrondwaarden voor wonen en geschikt is voor de functie. Opgemerkt wordt dat er de afgelopen 50 jaar geen andere activiteiten hebben plaats gevonden dan sport. Hierdoor mag er vanuit gegaan worden dat de locatie niet als verdacht kan worden aangemerkt en dat er ten aanzien van de te verwachten bodemkwaliteit mag worden uitgegaan van de kwaliteit zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. Bodemkwaliteit zal voor de ontwikkeling geen belemmering vormen.

Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Vanaf 15 november 2007 geldt de Wet Luchtkwaliteit. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in



betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van een clubgebouw. Het gebruik van het sportterrein zal niet wijzigen. Ten aanzien van de huidige situatie kan worden uitgegaan van een gelijk aantal verkeersbewegingen. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Geluid

Algemeen

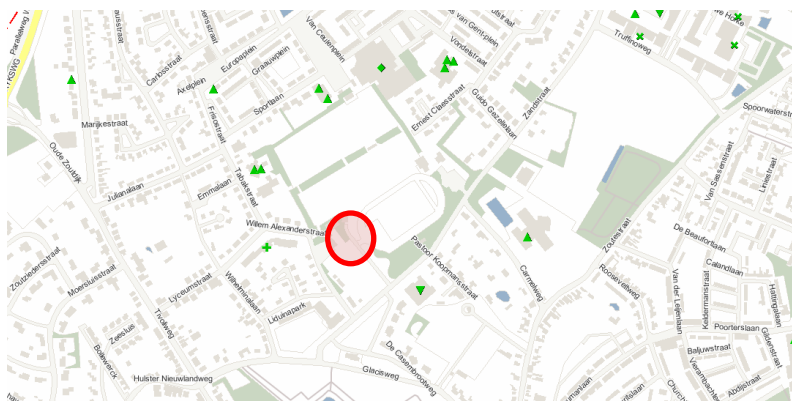
Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. Een clubgebouw is niet aangemerkt als geluidsgevoelige functie. Een onderzoek als gevolg van wegverkeer op de ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk. Het gebouw zal voldoen aan de geluidnormering ten aanzien van het binnengeluidniveau, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

Industrielawaai / spoorweglawaai;

Er zijn geen geluidszones van spoorwegen en industrieterreinen die over de ontwikkeling vallen. Derhalve hoeft er niet getoetst te worden op de Wet geluidshinder.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen in de zin van het Besluit externe veiligheid (Bevi) gelegen. De ontwikkeling is ook niet gelegen binnen een veiligheidscontour van transportroutes met gevaarlijke stoffen. Zodoende wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de bebouwing op het sportpark aan de Zandstraat te Hulst.



Afb 4.1
Uitsnede risicokaart,
waarop geen BEVI
inrichtingen of routes
gelegen zijn.

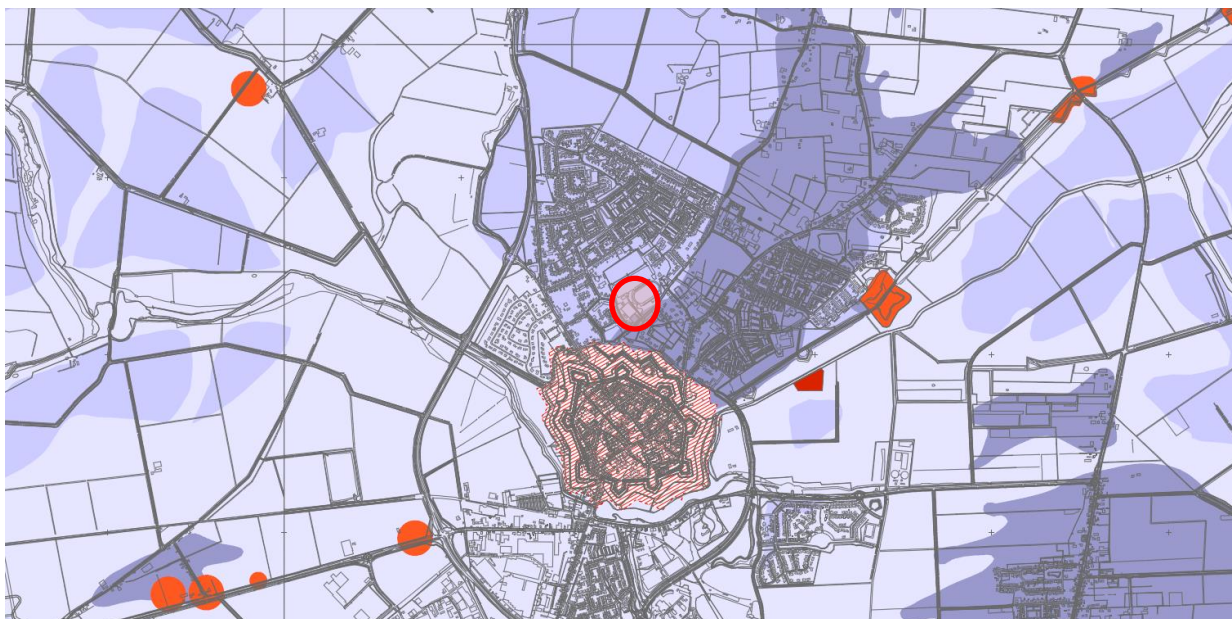
Archeologie

Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Voor de Europese landen gold vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, dat is op de plaats waar die waarden zich bevinden. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing niet mogelijk is, moet de archeologische informatie door onderzoek veilig worden gesteld. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer. Op 1



september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, het Verdrag van Malta, in werking getreden.

De gemeente Hulst heeft op 22 december 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. De verstoring van de bodem zal niet dieper zijn ongeveer één meter. Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid vindt de verstoring slechts laag in de bovenste laag. Deze verstoring wordt overeenkomstig het archeologiebeleid de Walcherenlaag genoemd. Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Bij verstoringen groter dan 500 m² dient er nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het op te richten gebouw blijft binnen deze oppervlakte, waardoor er geen nader onderzoek noodzakelijk is.



Afb 4.2 Maatregelenkaart 1 Walcheren (bron: gemeentelijk archeologiebeleid)



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het projectbesluit zal ingevolge de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn bedenkingen kenbaar maken bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening zal deze onderbouwing, waar nodig, overleg gepleegd te worden met vooroverlegpartners, zoals bijvoorbeeld provincie en waterschap.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een initiatief van de sportverenigingen, waar de gemeente Hulst reeds een subsidie voor beschikbaar heeft gesteld. De kosten van het (bouw)plan en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing komen in zijn geheel voor de initiatiefnemer, de stichting Invictus. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, onderhavige ontwikkeling is geen initiatief waar op grond van artikel 6.2.1. Bro de gemeenteraad verplicht is een exploitatieplan op te stellen. Kosten als aansluiting van nutsvoorzieningen zijn opgenomen in het bouwplan. De gemeente Hulst blijft grondeigenaar van het perceel. De initiatiefnemers krijgen een gebruiksrecht en betalen een erfpacht vergoeding voor het gebruik van de grond aan de eigenaar, de gemeente Hulst.

Het plan is economisch haalbaar geacht door de initiatiefnemers.

Planschade

Gezien de aard van het project is de kans gering dat door het verlenen van medewerking aan de realisering van het bouwplan honorering in aanmerking komende verzoeken om toekenning van een planschadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen worden ingediend. De opzet van realisatie van het bouwplan werkt niet nadelig op de waarde van de omliggende woningen, integendeel, de ontwikkeling betreft een planologische en ruimtelijke verbetering voor de woningen met name gelegen aan de Willem Alexanderstraat. Eén en ander zal door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemers worden vastgelegd.

5.3 Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).