Hulsterweg 26 Kloosterzande

Ruimtelijke onderbouwing

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte
JUUST daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Hulsterweg 26 Kloosterzande
Rapportnummer:	ROC_2016_P01_R003
Datum:	11 – 4 – 2017
Status:	Vastgesteld
IMROcode:	NL.IMRO.0677.PbHulsterweg26klz-000V

Opdrachtgever

Naam:	Roctus BV
Contactpersoon:	dhr. R. Roctus
Adresgegevens:	Hulsterweg 26 4587 ED Kloosterzande

Opdrachtnemer

Naam:	Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens:	Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle 085 – 90 20 222 info@juustdaarom.nl www.juustdaarom.nl
Auteur(s):	Jessica Ocké
Contactgegevens:	06 - 23272808 jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 4

Ruimtelijke onderbouwing 6

01 | Inleiding 8

1.1 | Algemeen 8
1.2 | Doel 8
1.3 | Leeswijzer 8
02 | Het project 10

2.1 | Beschrijving project 10
2.2 | Planuitwerking 10
03 | Beleidskader 12

3.1 | Rijksbeleid 12
3.2 | Provinciaal beleid 12
3.3 | Gemeentelijk beleid 12
3.4 | Conclusie 13
04 | Kwaliteit van de leefomgeving 14

4.1 | Inleiding 14
4.2 | Archeologie en cultuurhistorie 14
4.3 | Bedrijven en milieuzonering 15
4.4 | Bodem 15
4.5 | Externe veiligheid 15
4.6 | Geluid 16
4.7 | Kabels en leidingen 16
4.8 | Luchtkwaliteit 16
4.9 | Natuur 16
4.10 | Verkeer en parkeren 18
4.11 | Water 18
4.12 | Conclusie 19
05 | Economische uitvoerbaarheid 21

5.1 | Financiële uitvoerbaarheid 21
06 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

6.1 | Vooroverleg 23
6.2 | Verklaring van geen bedenkingen 23
6.3 | Terinzagelegging ontwerpbesluit 23

Ruimtelijke onderbouwing

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Administratiekantoor Roctus BV is gevestigd aan de Hulsterweg 26 te Kloosterzande. De huidige bebouwing is verouderd en aan vervanging toe. Nieuwbouw in 2 bouwlagen is daarbij gewenst. Aanvankelijk werd uitgegaan van een gebouw met 2 bouwlagen en een plat dak. Na overleg met de welstandscommissie is het bouwplan gewijzigd en voorziet dit in een gebouw van 2 bouwlagen met een schilddak. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter toe. Het bouwplan voldoet hier met een goothoogte van 6,6 meter en een bouwhoogte van 10 meter niet aan. De gemeente heeft aangegeven dat een dergelijke uitbreiding niet vergund kan worden als kruimelgeval, dat wil zeggen met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarom wordt hiervoor de uitgebreide procedure omgevingsvergunning gevoerd. Medewerking wordt verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivatie van dat besluit.

Figuur 1 | luchtfoto (bron: Slagboom en Peeters)

1.2 | Doel

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het juridisch planologisch mogelijk maken van de gewenste goothoogte op het adres Hulsterweg 26 te Kloosterzande.

1.3 | Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat 5 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

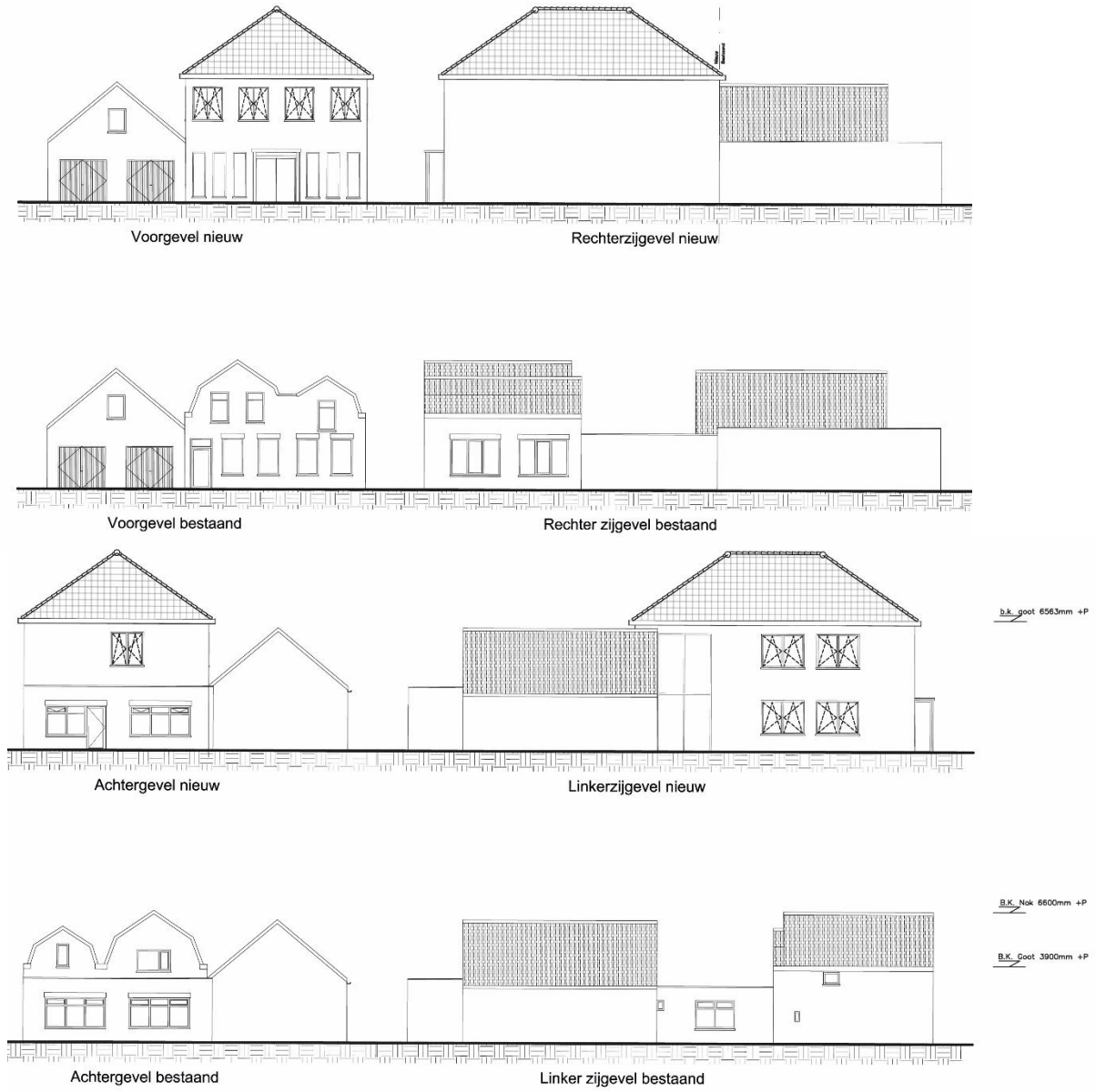
02 | Het project

2.1 | Beschrijving project

Het kantoor van Roctus BV is verouderd en aan vervanging toe. Aan de voorzijde van het perceel is het kantoor in 2 oude woningen gevestigd. Aan de achterzijde is reeds eerder een aanbouw geplaatst, welke ongewijzigd blijft. De bebouwing die in het bouwvlak ligt zal worden gesloopt en vernieuwd om zo meer comfort te bieden op de werkplekken en de nodige overlegruimten te creëren. Van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten of aantal personeelsleden is geen sprake, het kantoor wordt uitsluitend gemoderniseerd. Daarbij is het gewenst om in 2 volwaardige bouwlagen te bouwen die aansluiten op de bestaande aanbouw aan de achterzijde.

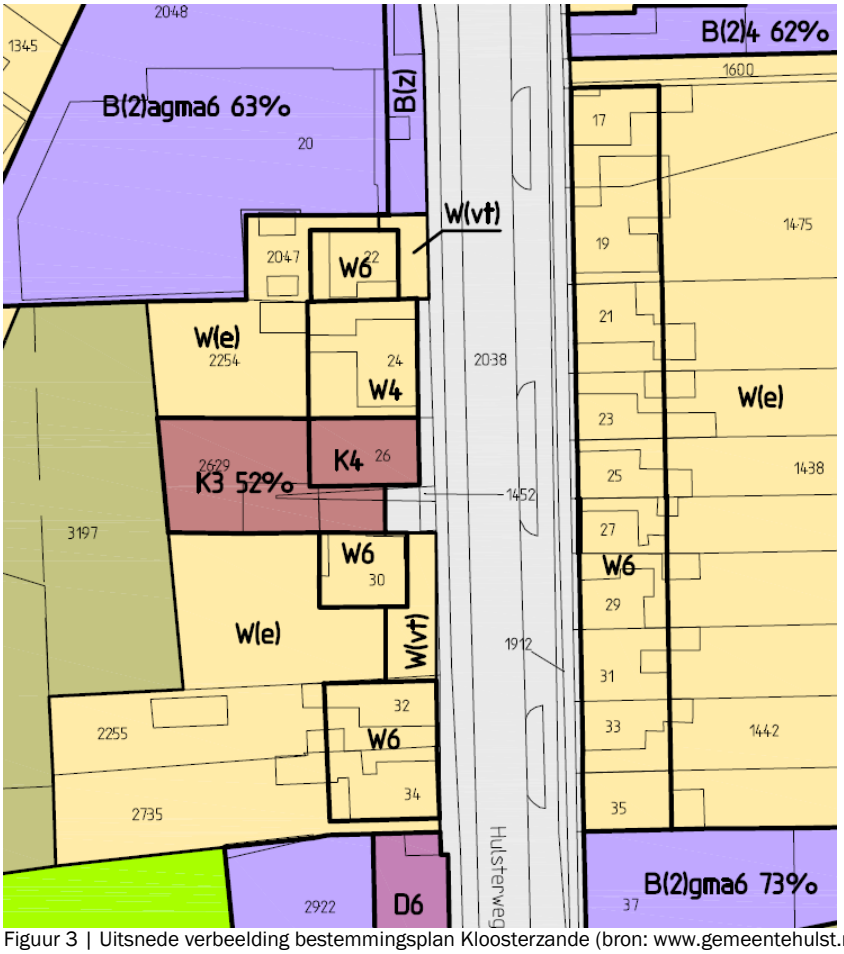
2.2 | Planuitwerking

Door Jonkheijm en Van Hove is een bouwplan gemaakt dat uitgaat van een goothoogte van 6,56 en een bouwhoogte van 10,02 meter in 2 bouwlagen en een schilddak. Op de begane grond en de verdieping worden werkplekken, vergaderruimten en berging voorzien.



Figuur 2 | bouwplan

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kloosterzande', vastgesteld op 14 februari 2008. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Kantoordoeleinden'. De gronden zijn bestemd voor kantoren en bijbehorende voorzieningen. (Hoofd)gebouwen mogen worden gebouwd in de perceelsgrens of op 1 meter daar vanaf. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen. De maximaal toegestane bouwhoogte is 4 meter hoger dan de maximale goothoogte. Dit betekent dat een maximale bouwhoogte van 8 meter is toegestaan.



Figuur 3 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kloosterzande (bron: www.gemeentehulst.nl)

De afwijking van het bouwplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de goot- en bouwhoogte. Zowel op naastgelegen percelen als op tegenover gelegen percelen is reeds een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Die goot- en bouwhoogte kan via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden verhoogd met 10% naar respectievelijk 6,6 meter en 11 meter. De beoogde afwijking is dan ook marginaal en past, gelet op de huidige toegestane goot- en bouwhoogte in de omgeving, binnen het straatbeeld. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er dan ook geen belemmering om de goot- en bouwhoogte van het perceel Hulsterweg 26 te verhogen.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.
Over goot- en bouwhoogten binnen kernen is in het rijksbeleid niets specifiek geregeld. Er is geen sprake van rijksbelang.

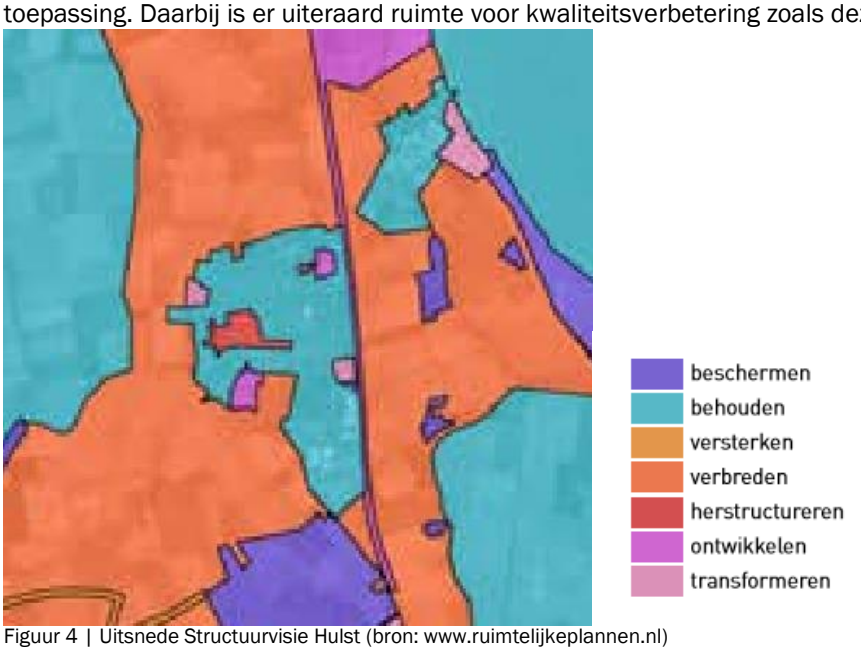
3.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)
Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. Het bepalen van een goothoogte in de kern Kloosterzande is niet van provinciaal belang.

Verordening ruimte provincie Zeeland
Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De verordening geeft geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

3.3 | Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst
De structuurvisie Hulst, vastgesteld op 15 mei 2012 bevat geen concrete uitspraken over hoogten in binnenstedelijk gebied. Voor een groot gedeelte van Kloosterzande is de strategie 'behouden' van toepassing. Daarbij is er uiteraard ruimte voor kwaliteitsverbetering zoals deze.



Figuur 4 | Uitsnede Structuurvisie Hulst (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan 'Kloosterzande'
In paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op de regeling in het geldende bestemmingsplan. De gemeente Hulst is in het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen reeds bezig met de mogelijkheden te verkennen om flexibeler en globaler te bestemmen. Voor de kern Clinge is daartoe reeds een proces gestart. Gelet op de leeftijd van het bestemmingsplan 'Kloosterzande' zal ook binnen afzienbare tijd voor deze kern een nieuw bestemmingsplan (of in nieuwe termen een Omgevingsplan) vastgesteld worden.

3.4 | Conclusie
Binnen de geldende beleidskaders is het mogelijk deze bestemmingswijziging te realiseren.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Inleiding

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

In dit geval is er geen sprake van een functiewijziging, maar uitsluitend van het afwijken van een bouwbepaling. Er wordt geen extra ruimtebeslag gerealiseerd. Om die reden is de beschrijving van de verschillende thema's dan ook zeer beperkt. In de volgende paragrafen wordt puntsgewijs het kader en de beoordelingscriteria weergegeven. Daarna volgt telkens een beoordeling en conclusie.

4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Kader	Verdrag van Valetta Erfgoedwet Archeologiebeleid gemeente Hulst: beleidsnota en –kaart (2011)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet

In het geldende bestemmingsplan 'Kloosterzande' (vastgesteld 14 februari 2008) is een voorschriftenkaart opgenomen waarop het archeologisch waardevol gebied is aangegeven. De locatie Hulsterweg 26 ligt precies buiten dit gebied. Op basis daarvan is geen archeologisch onderzoek nodig. Nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld heeft de gemeente een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Om te bepalen of op basis daarvan alsnog onderzoek nodig is, is het stappenplan dat daarbij hoort doorlopen.

1. Hoe diep wordt er verstoord? Indien de verstoring niet dieper gaat dan 40 cm beneden maaiveld dan hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden. De fundering van het gebouw gaat dieper dan 40 cm.
2. Hoe groot is het te verstoren oppervlak? Als de verstoring kleiner is dan 250 m² dan is geen onderzoek nodig. De verstoring bedraagt minder dan 250m².
3. Welke informatie komt uit de verschillende maatregelenkaarten?
   Kaartlaag 1 'Walcheren': → hoge verwachting (categorie 4)
   Kaartlaag 2 'Hollandveen → geen verwachting (categorie 8)
   Kaartlaag 3 'Wormer' → geen verwachting (categorie 8)
   Kaartlaag 4 'Pleistoceen' → geen verwachting (categorie 8)
4. Wat is de laagste categorie (hoogste archeologische waarde)? Op kaartlaag 1 een hoge verwachtingswaarde aangeduid. Bij een verstoring kleiner dan 250m² is geen onderzoek nodig. De verstoring in dit geval is kleiner.

Onderzoek naar archeologische waarden is derhalve niet nodig. Bovendien is door de huidige bebouwing de bodem reeds tot op zekere diepte verstoord.

Desalniettemin is de kans aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan

ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland te Middelburg.

Cultuurhistorie

Kader	Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), verankerd in: - Besluit ruimtelijke ordening - Besluit omgevingsrecht - Monumentenwet 1988 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (Cultuurhistorische Hoofdstructuur)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Onderzoeken of de ontwikkeling invloed heeft op eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden of waarop het bouwplan een effect zou kunnen hebben.

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

De locatie is gelegen langs een doorgaande route tussen woonbebouwing. Er is geen sprake van een functiewijziging. Een nadere beschouwing is derhalve niet nodig.

4.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit Bodemkwaliteitskaart Hulst
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren.

Op deze locatie is reeds jarenlang een kantoorfunctie van toepassing. Op grond van historische informatie is de locatie niet verdacht. Op grond van dit gebruik en de historie is er geen aanleiding voor mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van historische gegevens en de bodemkwaliteitskaart Zeeuws-Vlaanderen is de bodemkwaliteit voldoende in beeld en vormt deze geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik als kantoor. De bouwlocatie komt in aanmerking voor vrijstelling van het aanleveren van bodemonderzoek zoals besloten door het college van burgemeester en wethouders op 29 april 2008 (AV/08.0411) en 13 december 2013 (AV/13.0820).

4.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

Er is geen sprake van een functiewijziging of een toevoeging van het aantal personen op de locatie. De ontwikkeling is niet van invloed op het aspect externe veiligheid.

4.6 | Geluid

Kader	Wet geluidhinder Provinciale milieuverordening Zeeland
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Een kantoorgebouw is geen geluidgevoelig object. Ook brengt een kantoor geen geluidproductie met zich mee. Er is ook geen sprake van een functiewijziging. Een toetsing aan grenswaarden op basis van de Wet Geluidhinder is derhalve niet aan de orde. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die op basis van de huidige regelgeving als planologisch relevant moeten worden aangemerkt.

4.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Beoordeelt moet worden of de ontwikkeling "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) in de buitenlucht.

Het besluit 'NIBM' legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Als aannemelijk is dat het project een toename van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) bijdraagt, is dat niet in betekenende mate. Er is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Aangenomen kan worden dat het project 'Niet in betekenende mate' bijdraagt. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

4.9 | Natuur

Kader	Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998, Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS), Beheerplan Natura 2000 Deltawateren Soortbescherming: Flora- en faunawet.
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Het terrein is in de huidige situatie geheel bebouwd. Er is sprake van een binnenstedelijke situatie waar het voorkomen van beschermde soorten niet aannemelijk is. Ook is het plangebied niet gelegen op korte afstand van Natura 2000-gebieden. Een nadere beschouwing van dit aspect is niet aan de orde.

4.10 | Verkeer en parkeren

Kader	Wet beheer Rijkswaterstaat werken
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen.

Door het vernieuwen van de bebouwing wordt een kwaliteitsslag gemaakt en worden de werkplekken ingericht conform de eisen van de huidige tijd. Het totale bedrijfsvloeroppervlak (inclusief bestaande bouw) bedraagt 374m². Dit is een toename van 45 m2 (huidige oppervlakte (BVO) bedraagt 329 m2). Gemeente Hulst beschikt niet over vastgestelde parkeernormen. We maken dan ook gebruik van CROW kencijfers zoals opgenomen in publicatie 317. Hierbij hanteren we de uitgangspunten niet stedelijk (omgevingsadressendichtheid gemeente Hulst is < 500 adressen per km2), en een locatie in rest bebouwde kom. De ontwikkeling valt in de categorie commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie). Op basis van genoemde CROW publicatie geldt een parkeernorm van 3,3 – 3,8 parkeerplaats per 100m² brutovloeroppervlak. Dit komt neer op 2 (1,5 tot 1,7) extra benodigde parkeerplaatsen. Voor de functie werken hanteert het CROW (publicatie 317) een loopafstand van 200-800 meter. Binnen deze straal zijn in de Hulsterweg en omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Bovendien is er sprake van gemengd gebruik van parkeervakken (bewoners, werknemers, bezoekers). De parkeerdruk (hoogste bezetting) ligt met name in de avond- en nachtperiode en het weekend (bewoners thuis). Het parkeergebruik van voorliggende functie kent juist een piek tijdens kantoortijden.

4.11 | Water

Kader	Waterwet (watertoets) Besluit ruimtelijke ordening Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Overleg met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen invloed op waterveiligheid.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vast-houden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m2 verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaat-verandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plan voorziet niet in extra bebouwd of verhard oppervlak. Van compensatie is daarom geen sprake.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratie-mogelijkheden.	Het plan heeft geen invloed op de grondwaterkwantiteit en verdroging.

Hemel- en afvalwater (incl. 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.	Hemelwater en vuil water wordt gescheiden afgevoerd richting de riolering aan de voorzijde van het perceel.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De volksgezondheid wordt niet aangetast. Wat dit betreft geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelddalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van bodemdaling.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Er is geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er zijn geen toevoegingen aan het grondwater. De ontwikkeling heeft geen invloed op de kwaliteit van het grondwater.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Dit is niet van toepassing binnen dit plan.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is in de directe nabijheid van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig waarop het bouwplan invloed heeft.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van eigendommen van de waterbeheerder. Het plan heeft daarop geen invloed.
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.	Het plan heeft geen gevolgen voor het wegbeheer van het Waterschap.

4.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de nieuwbouw op het perceel Hulsterweg 26 te Kloosterzande zijn beoordeeld en onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Economische uitvoerbaarheid

5.1 | Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Hoewel er een nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd is er hier sprake van een vervanging. Kostenverhaal is niet aan de orde. De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zullen de gebruikelijke leges in rekening worden gebracht. Eventuele planschade die voortvloeit uit dit project komt voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe sluit de gemeente een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer.

06 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 | Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor een uitgebreide procedure omgevingsvergunning van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de zogenaamde overlegpartnerts.

6.2 | Verklaring van geen bedenkingen

Het verlenen van deze omgevingsvergunning is in dit geval een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van Hulst. Voordat overgegaan kan worden tot vergunningverlening is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad van Hulst heeft op 19 december 2013 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor categorieën van gevallen. De nieuwvestiging of uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw tot een maximum van 1000m² valt hieronder.

6.3 | Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 16 februari zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST

daarom!