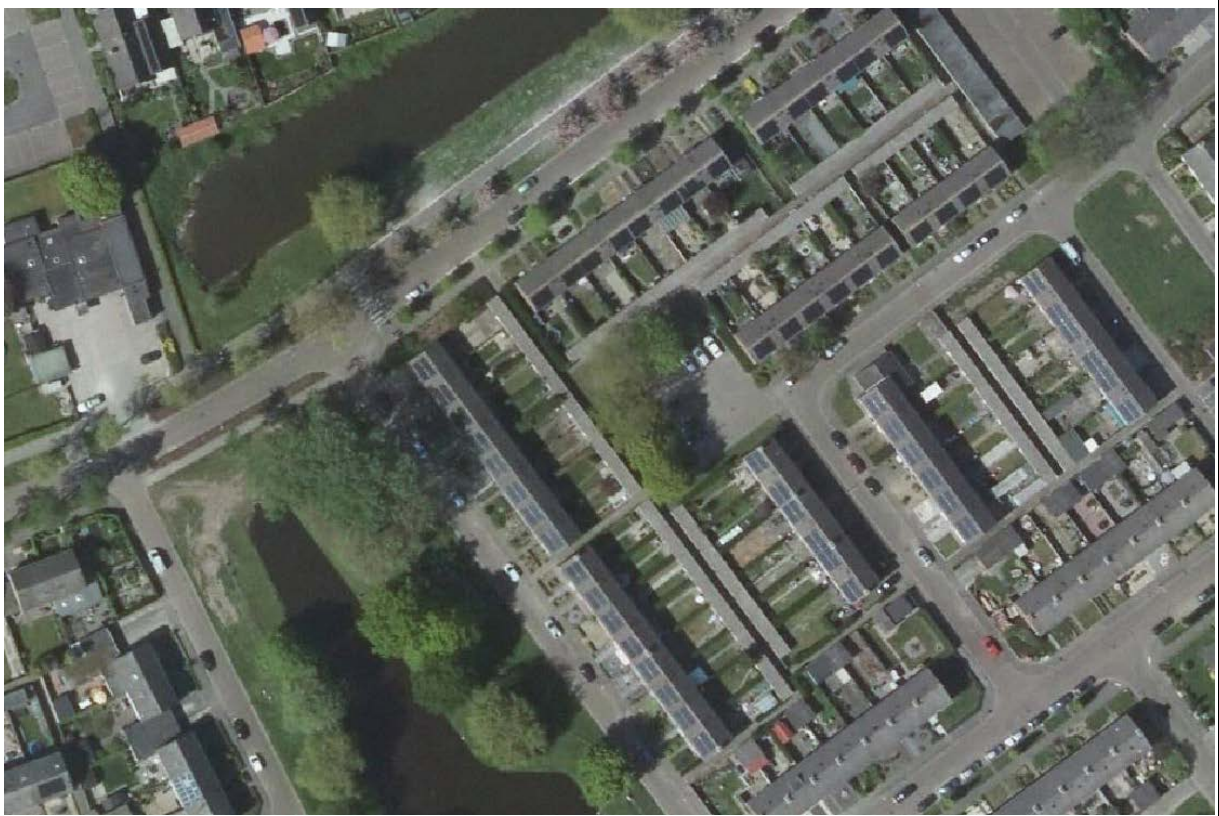


# BOUW GARAGEBOXEN HOEKPLEIN HULST

Ruimtelijke onderbouwing



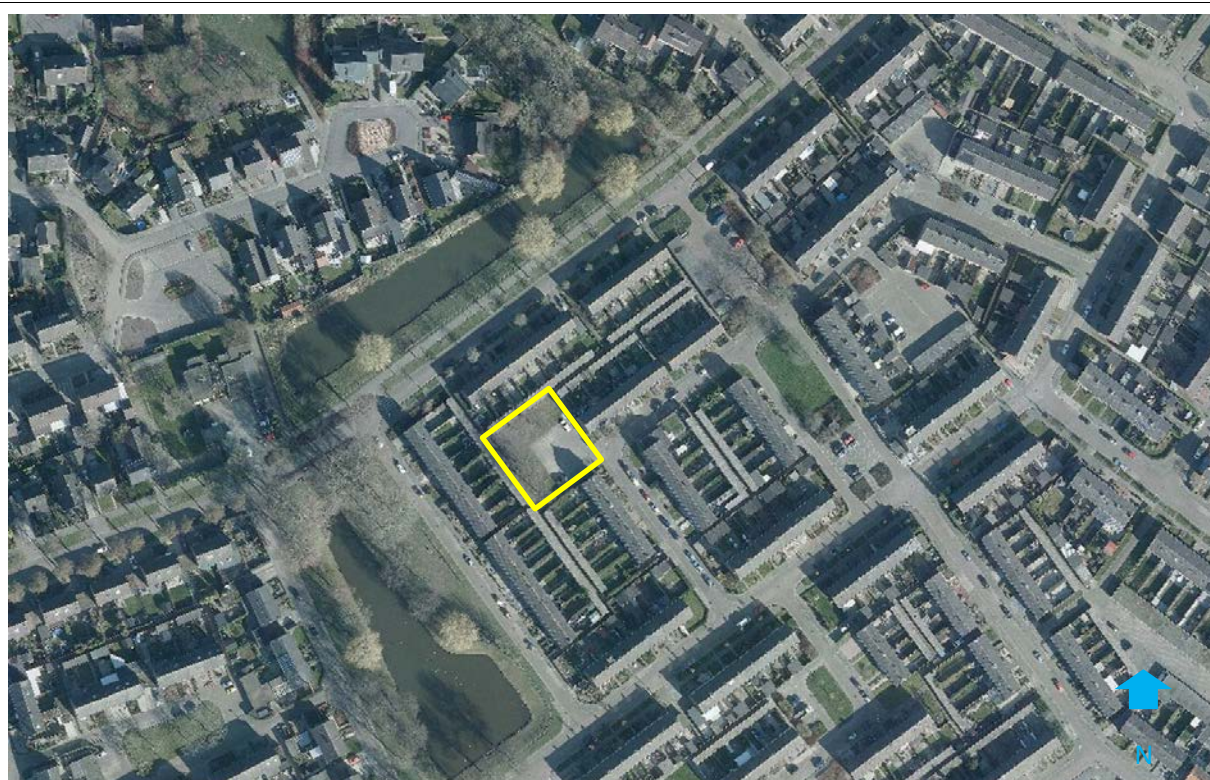
|                                       |                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>                         | Ruimtelijke onderbouwing bouw garageboxen Hoekplein Hulst |
| <b>Gemeente:</b>                      | Hulst                                                     |
| <b>Status:</b>                        | Vastgesteld                                               |
| <b>IMRO:</b>                          | NL.IMRO.0677.Pbhulhoekplein.000V                          |
| <b>Project:</b>                       | 17-152                                                    |
| <b>Datum:</b>                         | 9 augustus 2018                                           |
| <b>Opgesteld door:</b>                | Van Kerkhoff Maatwerk in RO                               |
| <b>In opdracht van:</b>               | De heer J. Fassaert                                       |
| <b>Informatie mede afkomstig van:</b> | Gemeente Hulst                                            |

# INHOUDSOPGAVE

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>H1. Inleiding</b>                          | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                | 5         |
| 1.2 Procedure                                 | 6         |
| 1.3 Leeswijzer en opbouw                      | 6         |
| <b>H2. Planbeschrijving</b>                   | <b>7</b>  |
| 2.1 Plangebied                                | 7         |
| 2.2 Context                                   | 7         |
| 2.3 Behoeft                                   | 8         |
| 2.4 Beoogde situatie                          | 8         |
| <b>H3. Toetsing</b>                           | <b>10</b> |
| 3.1 Beleid                                    | 10        |
| 3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie | 10        |
| 3.3 Ondergrond                                | 11        |
| 3.4 Water                                     | 11        |
| 3.5 Ecologie                                  | 12        |
| 3.6 Verkeer en parkeren                       | 12        |
| 3.7 Milieuhinder                              | 12        |
| 3.8 Grijze milieuaspecten                     | 13        |
| <b>H4. Uitvoerbaarheid en handhaving</b>      | <b>14</b> |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid               | 14        |
| 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 14        |
| <b>Bijlagen</b>                               |           |
| 1. Watertoetstabel                            | 15        |
| 2. Bodemonderzoek                             | 16        |



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied



## **1.2 Procedure**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen, het uitvoeren van werken als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de onderlegger onder de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **1.3 Leeswijzer en opbouw**

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

## H2. Planbeschrijving

### 2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Dullaert en omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Hulst sectie F nummers 3443 (gedeeltelijk) en 2369. Het plein wordt ontsloten in de haakse bocht van de Mostaertstraat en kent eerst een verhard gedeelte voor parkeren en dan een grasveld met enkele bomen. Het Hoekplein grenst aan de zijdelingse perceelsgrenzen van de woningen aan de Mostaertstraat (nummers 11 en 13) en aan de achterste perceelsgrenzen met bergingen van de woningen aan het Cornelis de Vosplantsoen en de Dullaertstraat.



Figuur 4. Bestaande situatie

### 2.2 Context

De wijk Dullaert die in de jaren zestig is gebouwd, kent veel parkeerkoffers met garageboxen. In vier gevallen is de situatie vrijwel vergelijkbaar als bij het Hoekplein (figuur 5), maar daarnaast zijn er ook andere vormen van binnenterreinen met garageboxen. Onderstaand een overzicht:

| Locatie            | aantal garageboxen | 1960-1970 | 1970-1980 |
|--------------------|--------------------|-----------|-----------|
| Axelplein          | 5                  | 5         |           |
| Clingeplein        | 14                 | 14        |           |
| Graauwplein        | 19                 | 19        |           |
| Van Dijkstraat     | 11                 | 11        |           |
| Hontenisseplein    | 11                 | 11        |           |
| Sint Jansteenplein | 9                  |           | 9         |
| Koewachtplein      | 7                  |           | 7         |
| Overslagplein      | 9                  |           | 9         |
| Oude Polderstraat  | 9                  |           | 9         |
| Westdorpeplein     | 8                  | 8         |           |
| Vogelwaardeplein   | 13                 |           | 13        |
| Terneuzenplein     | 7                  |           | 7         |
| Sas van Gentplein  | 21                 | 21        |           |
| Philippineplein    | 38                 | 38        |           |
| Totaal             | 181                | 127       | 54        |

Zoals blijkt uit het overzicht is het merendeel gebouwd direct toen de wijk ontwikkeld is. Een kleiner deel van de binnenterrein is later met garageboxen ingevuld.



Figuur 5. Vergelijkbare situaties met garageboxen

## 2.3 Behoefte

De boxen voldoen aan een behoefte, gelet op het feit dat er op de peildatum van 1 juni 2017 slechts één van 181 garageboxen actief te huur werd aangeboden. De initiatiefnemer heeft reeds een wachtlijst van 5 personen die behoefte hebben aan een garagebox. Om de behoefte aan een uitbreiding van de capaciteit van garageboxen te peilen is in juli 2017 een strooifolder in de omgeving van het Hoekplein rondgedeeld. Op basis daarvan is binnen 2 weken de wachtlijst gegroeid met nog eens 8 personen, zodat er een stevige basis ligt om ook op het Hoekplein garages te bouwen. Het grootste deel van de garages wordt dan verhuurd aan mensen uit de wijk Dullaert.

## 2.4 Beoogde situatie

De initiatiefnemer wil 9 nieuwe moderne prefab betonnen garageboxen met kanteldeur bouwen in een gangbaar formaat van 3x6 meter. In figuur 6 is de beoogde situatie opgenomen. In overleg met

de omwonenden is een eerder plan aangepast, zodat een groter deel van het grasveld en drie bomen kunnen worden gespaard. Twee bomen zullen moeten worden gerooid, er wordt één nieuwe boom (zomereik) teruggeplaatst.



Figuur 6. Beoogde situatie (bron: gemeente Hulst)

Het voorterrein wordt heringericht; in de huidige situatie is het rommelig met ruimte voor 10 auto's; in de nieuwe situatie is het geordend met 9 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen kunnen eenvoudig bereikt worden via de strook voor de garageboxen langs, zodat daar sprake is van een dubbel grondgebruik.

## H3. Toetsing

### 3.1 Beleid

#### Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig afwijking van het bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

#### Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de herziening van het omgevingsplan die op 11 maart 2016 is vastgesteld, worden geen beleidswijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op kleine inbreidingen voor de bouw van garageboxen binnen bestaand bebouwd gebied.

#### Gemeentelijk beleid

In de structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, valt het plangebied onder de strategie behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Er is hier sprake van een kleinschalige aanpassing, waarbij de structuur overeind kan blijven.

### 3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie

#### Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 8 juni 2017 het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden vastgesteld. In dit parapluplan is het herziene archeologiebeleid verankerd. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen. Voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld geldt in gebieden met een hoge verwachtingswaarde een

vrijstelling van een oppervlakte tot 500m<sup>2</sup>. De bouw van de garageboxen behelst een oppervlakte van circa 162 m<sup>2</sup>. Vrijstelling is derhalve aan de orde

#### Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet in aardkundige waardevol gebied.

#### Cultuurhistorie

De Dullaertwijk is na de oorlog gebouwd in agrarisch gebied. Op dat moment is een volledig nieuwe structuur aangelegd. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie zijn in (de nabijheid van) het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangegeven.

### **3.3 Ondergrond**

#### Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op 22 december 2015). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. In beginsel wordt voldaan aan de achtergrondwaarde. De huidige functie is verkeer. Op grond van historie is de locatie deels als verdacht aangemerkt. Op de locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 31 augustus 2016 (bijlage 2). Op de locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond welke belemmerend zijn voor de gewenste ontwikkeling. De bodemkwaliteit is voldoende in beeld gebracht. Er is geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Bodem vormt daarmee geen belemmering voor de planvorming.

#### Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

### **3.4 Water**

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

#### Watersysteem

Volgens de waterkansenkaart van de provincie bestaat de ondergrond in hoofdzaak uit zand en plaatzand, is daarmee weinig zettingsgevoelig en kent ruime mogelijkheden voor infiltratie. Het plangebied staat niet onder invloed van zoute kwel. Echter uit grondwateronderzoek is gebleken dat er in de bodem een stoorlaag voorkomt die de infiltratie bemoeilijkt. In de hele wijk Dullaert zijn er daarom problemen met hangwater die grondwaterproblemen veroorzaken. Om deze grondwaterproblemen aan te pakken is er een fonds waaruit gemeente en waterschap structurele oplossingen betalen.

#### Waterberging

Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. Om te voorkomen dat bij extreme

neerslagsituaties water in de garages loopt, wordt de vloer van de garages 10 centimeter boven het aangrenzende maaiveld geplaatst.

Voor het hemelwater wordt in het plangebied door middel van een voorziening de benodigde waterberging gecreëerd. In de huidige situatie is het plangebied van circa 900 m<sup>2</sup> voor circa 400 m<sup>2</sup> verhard met een klinkerverharding. In de nieuwe situatie bedraagt de bebouwde oppervlakte circa 162 m<sup>2</sup> en de verharde oppervlakte circa 330 m<sup>2</sup>. De extra te verharde oppervlakte bedraagt derhalve minder dan 100 m<sup>2</sup>; de benodigde waterberging  $100 \times 0,075 = 7,5 \text{ m}^3$ . Daartoe wordt achter de garages het grasveld wat lager gelegd in de vorm van een wadi.

#### Waterkwaliteit

In de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet. De garageboxen krijgen geen wateraansluiting. De omgevingsvergunning heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water.

### **3.5 Ecologie**

#### Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van minimaal 3,5 kilometer. Het NatuurNetwerk Zeeland ligt rondom de Dullaertwijk op een afstand van hemelsbreed meer dan 400 meter. De toevoeging van 14 garageboxen op dergelijke afstanden kan niet leiden tot enig significant effect.

#### Flora en fauna

In het plangebied ligt nu voor een deel een grasveld met gecultiveerde bomen. De bomen maken geen deel uit van een grotere groenstructuur en evenmin van een vliegroute voor vleermuizen. De beplanting wordt gerooid buiten het broedseizoen. Met deze mitigerende maatregelen kunnen er geen soorten die beschermd worden in het kader van de Wet natuurbescherming worden geraakt.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

### **3.6 Verkeer en parkeren**

Het verkeer van en naar het plangebied neemt beperkt toe als gevolg van de bouw van 9 garageboxen. Hoe meer de boxen verhuurd worden door omwonenden, hoe minder effect er is op het verkeer. In het geval dat alle boxen worden verhuurd aan mensen van buiten die het als opslagruimte gebruiken, neemt het aantal verkeersbewegingen toe met gemiddeld minder dan 1 auto per etmaal per garagebox. De verandering is marginaal en heeft geen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen. De parkeercapaciteit op het Hoekplein blijft in stand. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

### **3.7 Milieuhinder**

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van 9 garageboxen. Dit is een bestemming die zich goed verhoudt met een woonwijk en al op veel vergelijkbare plekken in de wijk voorkomt. Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

### 3.8 Grijze milieuaspecten

#### Verkeerslawaaï

Er is geen sprake van een geluidgevoelige functie. De toename van het verkeer van en naar de garageboxen is dermate marginaal dat er geen meetbaar effect is op de geluidbelasting.

Wegverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

#### Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Garageboxen zijn geen kwetsbaar object. In de garageboxen mogen op grond van wet- en regelgeving geen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

## **H5. Uitvoerbaarheid en handhaving**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. De initiatiefnemer heeft een begroting opgesteld waaruit blijkt dat de opbrengsten van de verhuur van de garageboxen opwegen tegen de kosten van grondaankoop, bouw en exploitatie. De initiatiefnemer heeft al meerdere soortgelijke ontwikkelingen gerealiseerd. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en op basis daarvan kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen.